

Semaine de l'immobilier



NOTAIRE.BE

Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2018

PROVINCE DU HAINAUT – OCCIDENTAL
(Tournai)

Le 20 février 2019

Compagnie des notaires du Hainaut – Occidental (Tournai)

CONTENU

Introduction	5
Réformes législatives 2018	6
Principales réformes	6
Au niveau fédéral	6
Au niveau régional	7
Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire sans attendre.....	9
Notaire.be : la réponse à vos premières questions.....	9
Macro-économique	11
Activité immobilière	15
Activité immobilière – Analyse nationale	15
Activité immobilière – Analyse régionale	16
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle.....	17
Maisons	19
Maisons – Prix moyen / prix médian en 2018	20
Prix moyen des maisons – Analyse nationale	20
Prix médian des maisons – Analyse nationale	20
Prix moyen des maisons – Analyse régionale	21
Prix médian des maisons – Analyse régionale	22
Prix moyen des maisons – Analyse provinciale	23
Prix médian des maisons – Analyse provinciale	25
Zoom sur la province du Hainaut occidental (Tournai)	27
Prix moyen des maisons en province du Hainaut.....	27
Prix médian des maisons en province du Hainaut.....	27
Prix moyen des maisons par arrondissement du Hainaut	28
Prix médian des maisons par arrondissement du Hainaut	28
Prix moyen des maisons par commune – Province du Hainaut	29
Prix moyen des maisons par commune – arrondissement d’Ath	30
Prix médian des maisons par commune – arrondissement d’Ath	31
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition	32
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement d’Ath	33
Prix moyen des maisons par commune – arrondissement de Mouscron	34
Prix médian des maisons par commune – arrondissement de Mouscron	35
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Mouscron	36

Prix moyen des maisons par commune – arrondissement de Tournai	37
Prix médian des maisons par commune – arrondissement de Tournai	38
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Tournai	39
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale	41
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	42
Appartements	43
Appartements – Prix moyen / prix médian en 2018.....	43
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau national	43
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau national.....	43
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau régional	44
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau régional.....	44
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau provincial	45
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau provincial	47
Zoom sur la province du Hainaut occidental (Tournai)	49
Prix moyen des appartements en province du Hainaut occidental (Tournai)	49
Prix médian des appartements en province du Hainaut occidental (Tournai)	49
Prix moyen des appartements par arrondissement	50
Prix médian des appartements par arrondissement	50
Prix moyen des appartements par commune du Hainaut.....	51
Prix moyen des appartements par commune des arrondissement du Hainaut Occidental.....	52
Prix médian des appartements par commune des arrondissement du Hainaut Occidental.....	53
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations	54
Distribution des prix des appartements par entité communale des arrondissements du Hainaut Occidental ..	55
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale.....	56
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	56
Appartements - par nombre de chambres	57
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	57
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	57
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	58
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	58
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	59
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	59
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional	60
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional	60

Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	61
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	61
Terrain à bâtir	62
Prix moyen des terrains à bâtir.....	62
Prix médian des terrains à bâtir.....	62
Garages.....	63
Prix moyen des garages	63
Prix médian des garages	63



INTRODUCTION

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

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

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

Le rapport présente à la fois :

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

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



RÉFORMES LÉGISLATIVES 2018

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

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

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

1. RÉFORME DES SUCCESSIONS ET DES RÉGIMES MATRIMONIAUX

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

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

2. RÉFORME DE LA VENTE PUBLIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AU NIVEAU RÉGIONAL

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

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

Concrètement, cette amnistie concerne des travaux tels que : **annexe, terrasse, véranda, 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. A BRUXELLES, LE NOUVEAU COBAT SIMPLIFIE LES RÈGLES D'URBANISME

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

3. FISCALITÉ WALLONNE

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

- Instauration d'un **abattement des droits d'enregistrement de 20.000 €** en cas d'acquisition d'une unique habitation servant de résidence principale (moyennant certaines conditions) : concrètement, le

citoyen ne plus de droits d'enregistrement sur les premiers 20.000 € de votre achat (ce qui correspond à une économie de 2.500 €). Cet abattement permet dès lors de réduire les frais d'acte d'achat et favorise l'accès à la propriété. Cet abattement peut être cumulé avec l'application du taux réduit de 6% en cas d'acquisition d'une [habitation modeste](#).

- **Baisse des droits d'enregistrement pour la vente en viager** : un taux réduit de **6%** est désormais applicable aux ventes en viager, moyennant certaines conditions, et poursuivant un double objectif : d'une part, pouvoir acquérir un bien sans être contraint de détenir un apport préalable important et, d'autre part, assurer à nos aînés la possibilité de rester dans leur résidence principale.

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE SANS ATTENDRE

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

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

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

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

Notaire.be : LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS

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

Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités croissantes. En les assumant, le notaire et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

L'étude notariale a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un **devoir d'information, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur**.

L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute

sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés de l'engagement qu'ils s'approprient à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

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

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

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

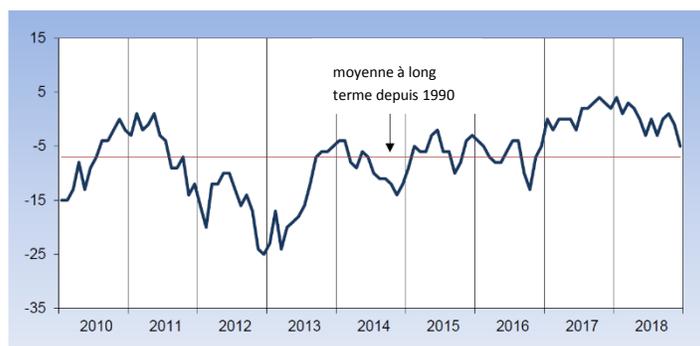


MACRO-ÉCONOMIQUE

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

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

Graphique 1 : Indicateur de confiance des consommateurs 2018



Source : BNB

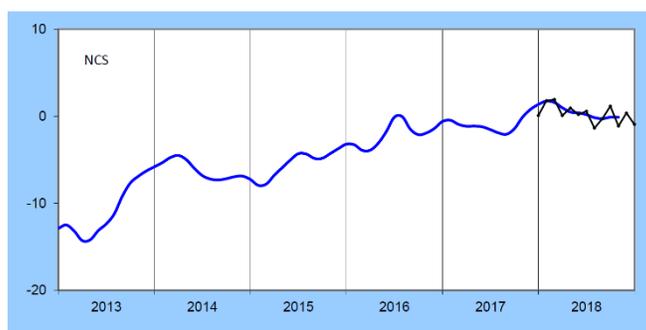
Graphique 2 : Indicateur de confiance des consommateurs 2010 - 2018

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

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

Graphique 3 : Indicateur de cycle conjoncturel - 2018

Courbe synthétique générale



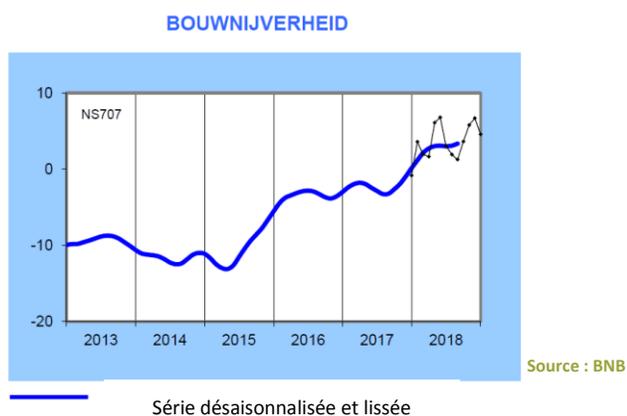
Source : BNB

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Source : spaargids.be

Graphique 9 : OLO à 10 ans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CREDIT HYP ventilation selon les buts	CREDIT HYP ventilation selon les buts								
	achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL		
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	
	Croissance	2014	4,0%	3,3%	4,1%	1,0%	-18,9%	4,4%	3,3%
		2015	4,2%	5,9%	0,3%	-2,2%	-11,7%	9,6%	1,2%
		2016	3,5%	3,5%	0,5%	10,8%	11,0%	-2,5%	4,1%
		2017	3,5%	6,2%	15,1%	4,3%	18,5%	4,2%	9,3%
		2018	2,5%	4,1%	7,5%	5,5%	-1,6%	-1,4%	4,0%

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	CREDIT HYP ventilation selon les types de taux					TOTAL		
	fixe	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)			
Nombre	2014	192.890	9.274	24.005	24.914	13.412	264.495	
	2015	265.102	2.017	10.791	22.420	22.435	322.765	
	2016	258.031	2.808	8.467	16.803	31.243	317.352	
	2017	215.353	3.836	8.477	18.932	28.420	275.018	
	2018	190.210	18.736	13.828	33.667	22.885	279.326	
	Croissance	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.



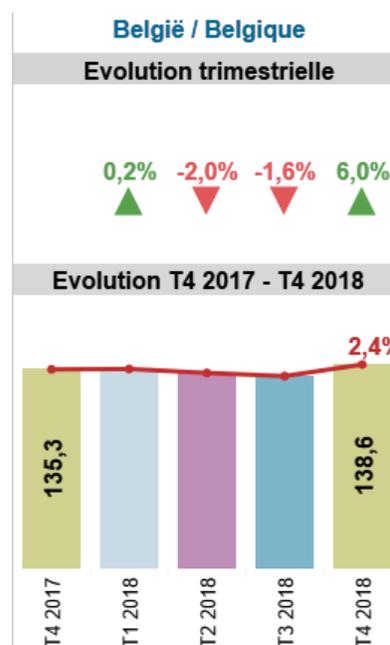
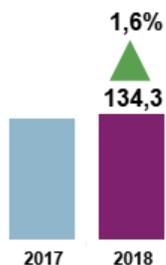
Graphique 10: Index de l'activité immobilière

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

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

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

Graphique 12 : Évolution activité immobilière en Belgique 2017 - 2018

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

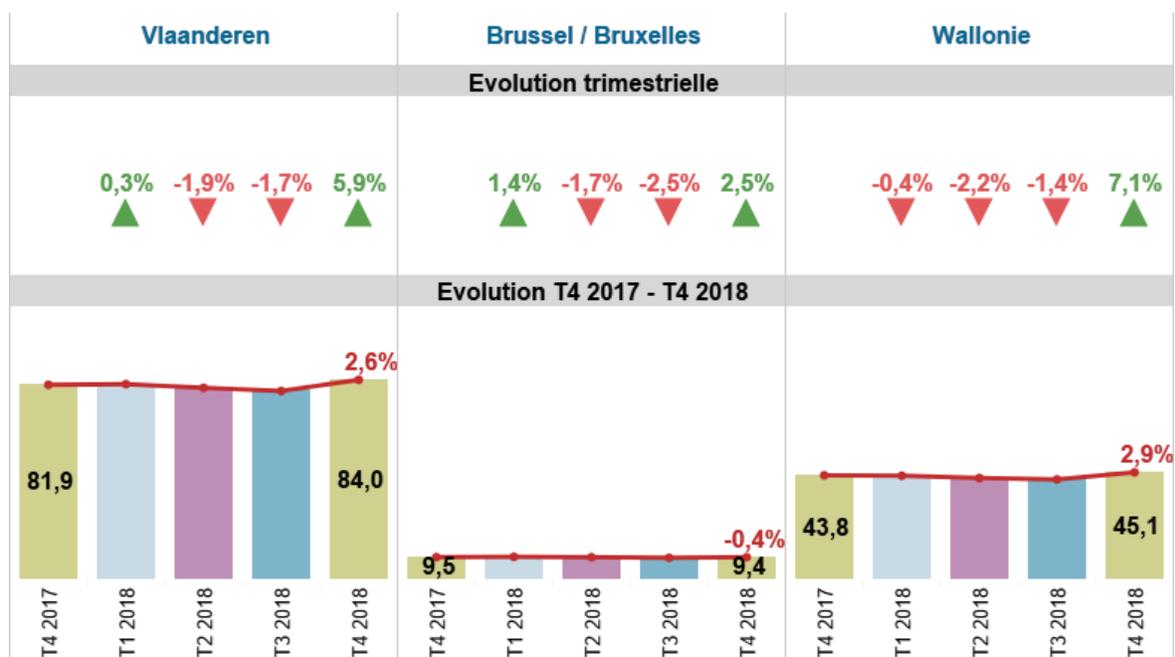
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE RÉGIONALE

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

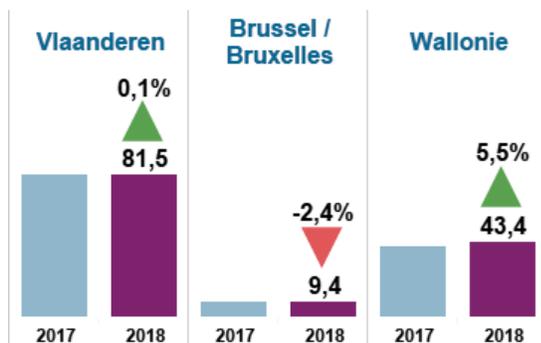
En 2018, la Wallonie, qui équivaut à environ 1/3 du volume immobilier belge, a connu la plus forte croissance de l'activité immobilière en comparaison au 3^e trimestre. Après 3 évolutions trimestrielles négatives d'affilée, le nombre de transactions y a augmenté de +7,1 % lors du dernier trimestre. Par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

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

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



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



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

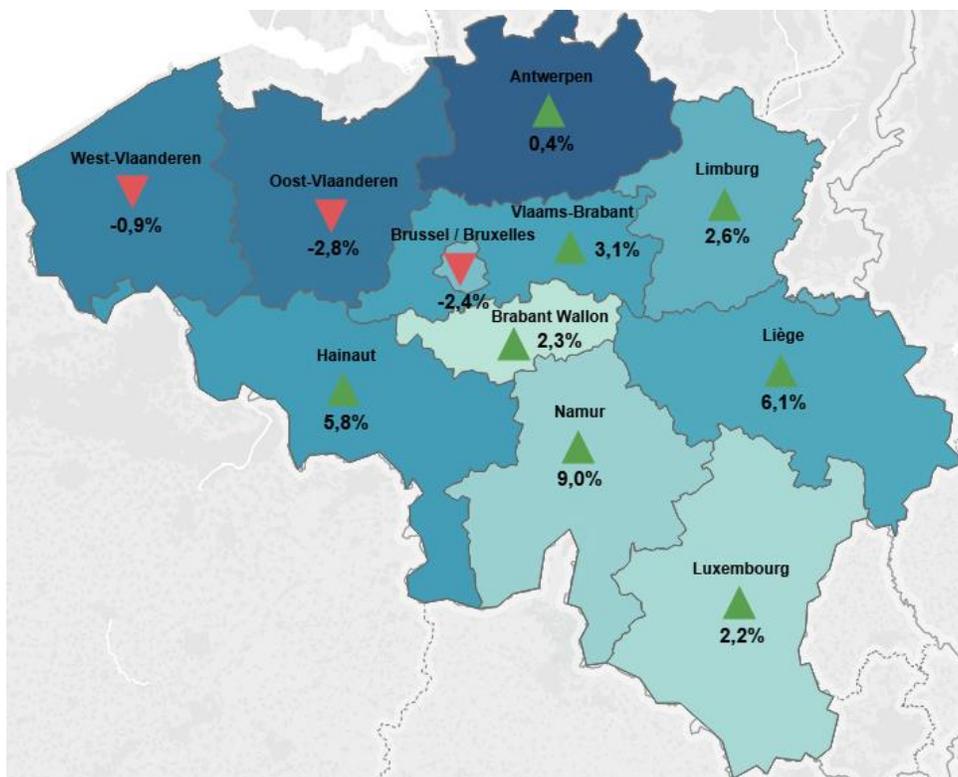
Graphique 14 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison 2017 - 2018

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

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

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

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



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

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

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

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

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

MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

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

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

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

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



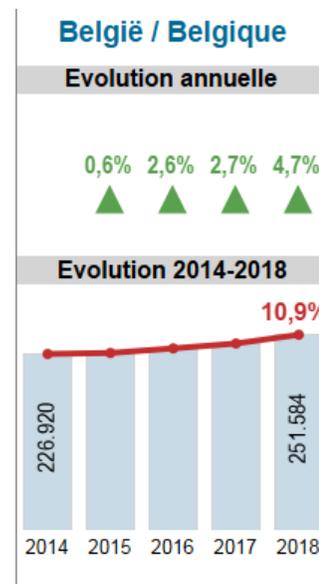
MAISONS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

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

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

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



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

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

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

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

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



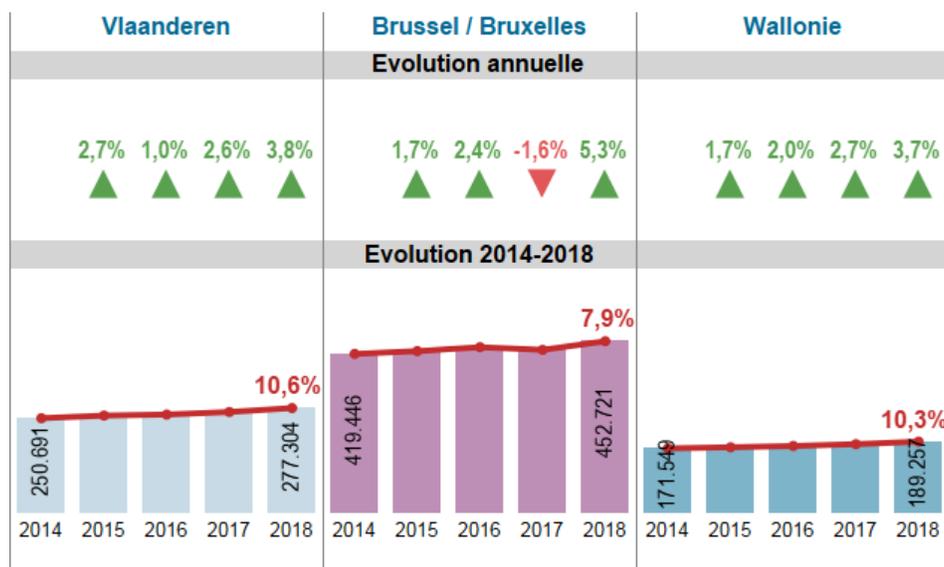
Graphique 16: Evolution annuelle du prix médian de l'immobilier en Belgique

¹ Source Eurostat (chiffres disponibles jusque novembre 2018)

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

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

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



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

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

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

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

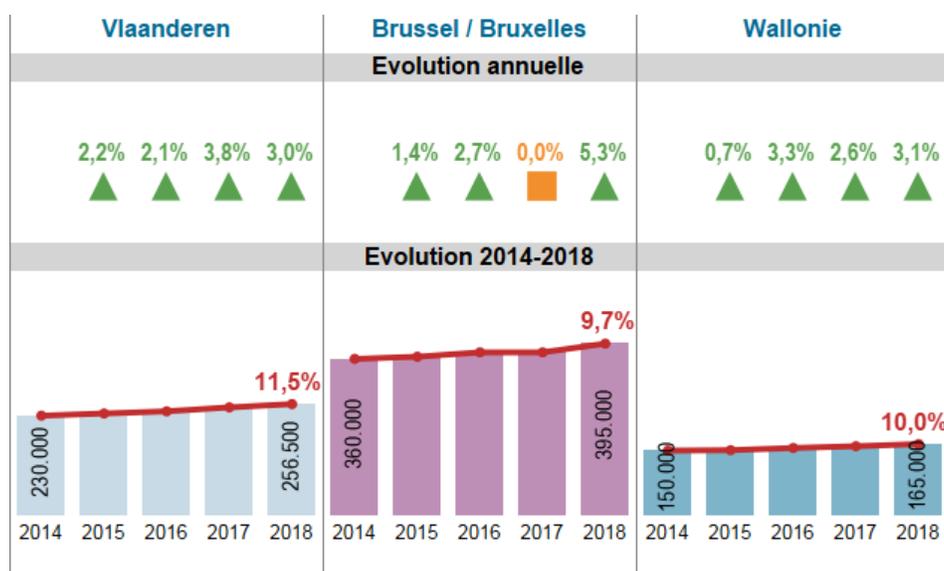
En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale coûte en moyenne 452.721 EUR, ce qui est de 79,9 % plus élevé que la moyenne nationale (251.584 EUR). Une maison en Flandre est en moyenne 10,2 % plus élevée que la moyenne du pays et le prix moyen en Wallonie se trouve à 24,8 % moins élevé.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

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

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

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



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

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

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

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

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

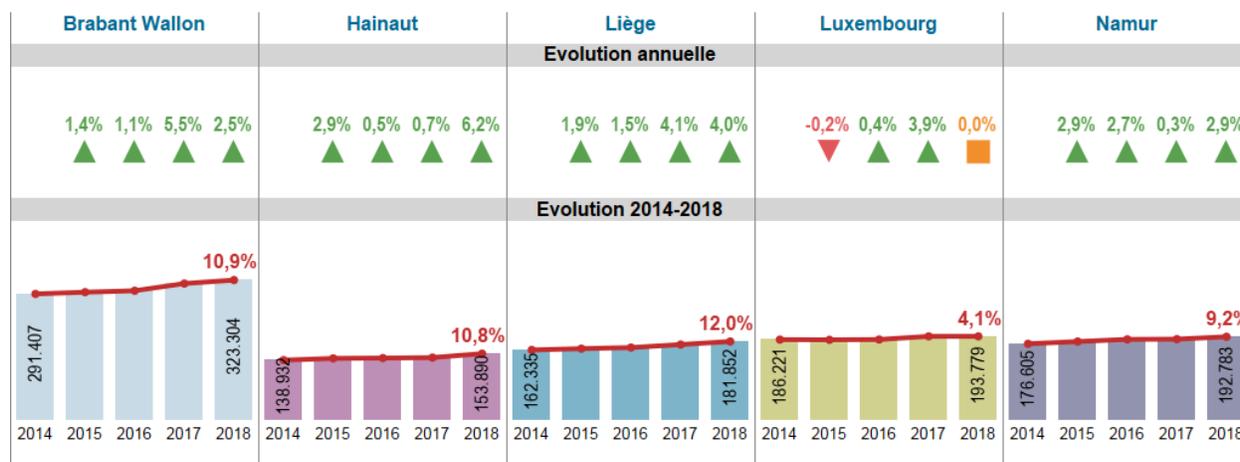
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons en 2018 augmente de +3,7 % par rapport à 2017 (graphique 17). Le prix moyen d'une maison en Wallonie en 2018 s'élève à 189.257 EUR.

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

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

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

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



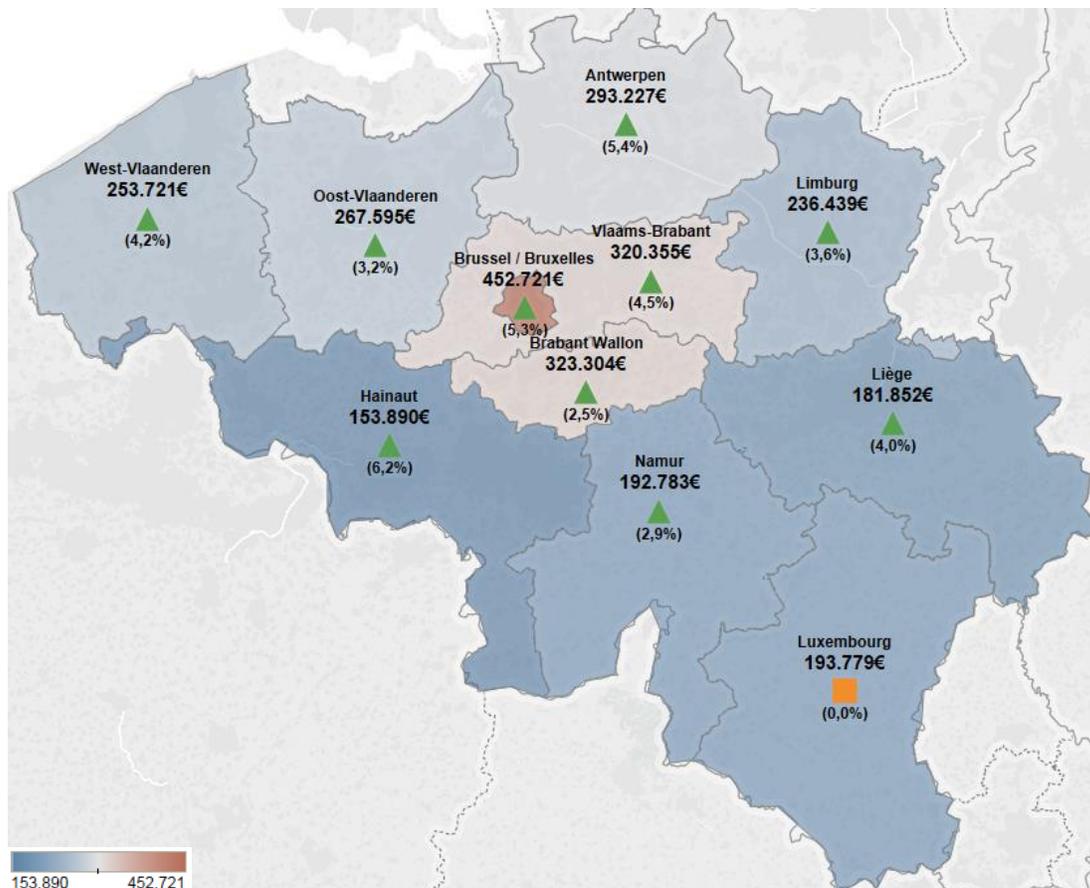
Graphique 19 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

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

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

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

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



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

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

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

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

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

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

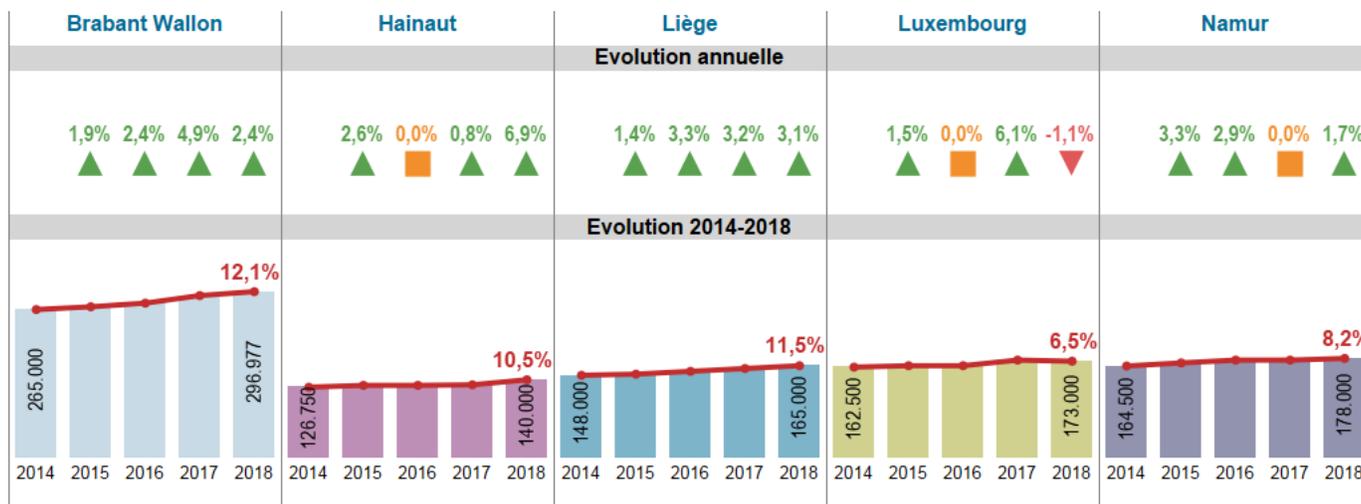
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix médian des maisons en 2018 augmente de 3,1 % par rapport à 2017 (graphique 18). En 2018, la médiane d'une maison en Wallonie s'élève à 165.000 EUR.

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

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

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

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



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

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

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

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

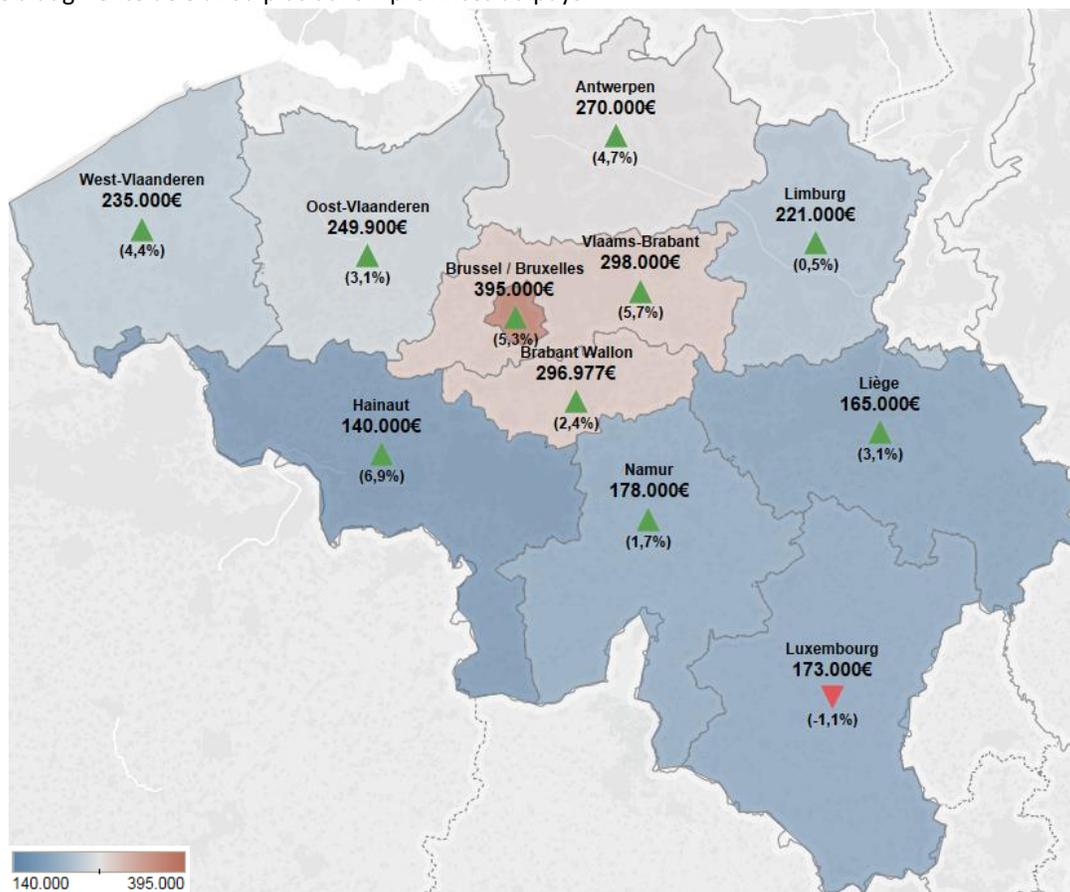
Pour terminer, la carte ci-dessous expose un aperçu de la médiane et de son évolution dans les différentes provinces belges. Le code couleur reflète le prix médian. Plus la couleur est bleue, plus la médiane d'une maison dans cette province est faible. Plus la couleur tire vers le brun/rouge, plus la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

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

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

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

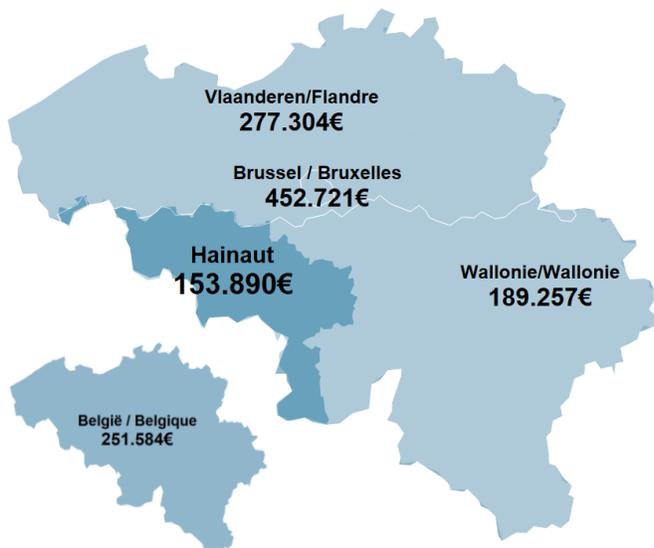
En comparaison à 2017, chaque province en 2018 connaît une augmentation de son prix médian. Seule la province du Luxembourg fait office d'exception (-1,1 %). La croissance varie de +6,9 % au Hainaut à +0,5 % au Limbourg. La médiane a augmenté de 3 % ou plus dans 7 provinces du pays.



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

ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL (TOURNAI)

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DU HAINAUT



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

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

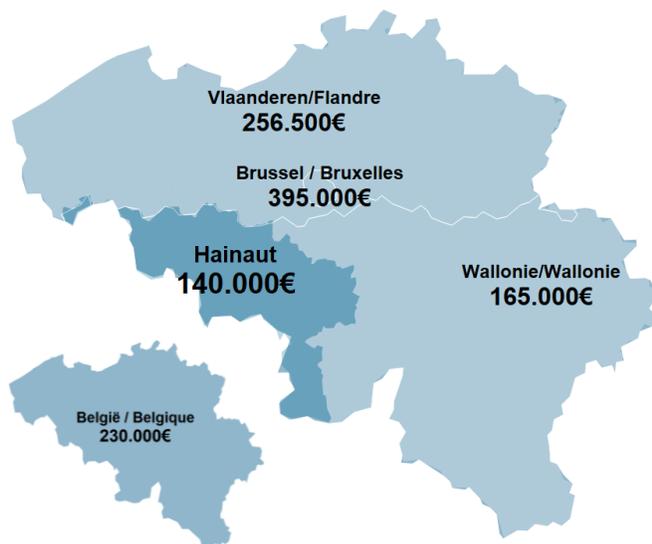
Le prix moyen d'une maison en 2018 en province de Hainaut est plus bas que le prix moyen en Wallonie (-18,7%). Avec un prix moyen de 153.890 EUR, on paie en province de Hainaut -66,0% de moins que la moyenne bruxelloise, -44,5% de moins que la moyenne flamande et -38,8% de moins que la moyenne au niveau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

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

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DU HAINAUT

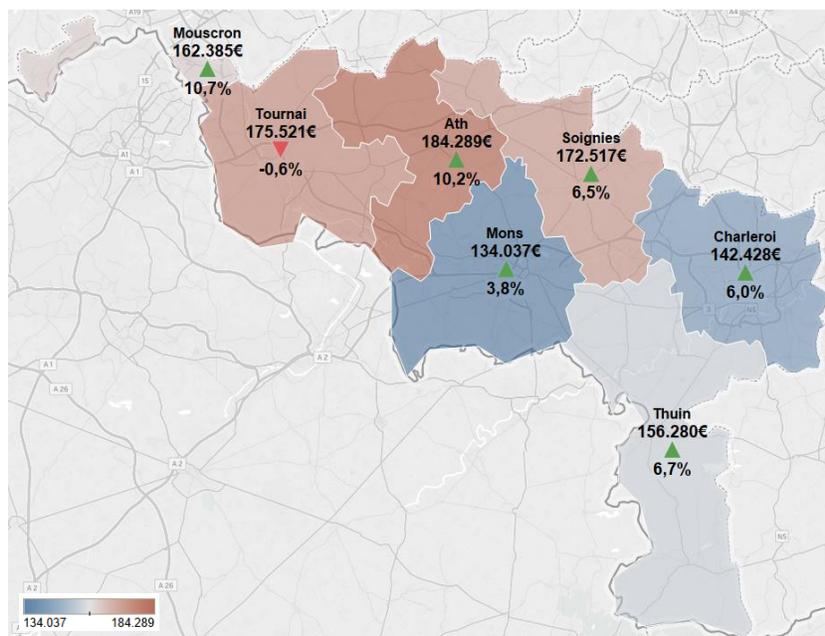
Nous pouvons observer dans la carte 5 que le prix médian en Hainaut est significativement inférieur à son prix moyen (-9,0%). Le prix médian d'une maison en 2018 en Hainaut est moins élevé que le prix médian observé sur l'ensemble de la Région wallonne (-15,2%). Il est également inférieur au prix médian en région bruxelloise (-64,6%), en région flamande (-45,4%) et au niveau national (-39,1%).

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



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

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT DU HAINAUT



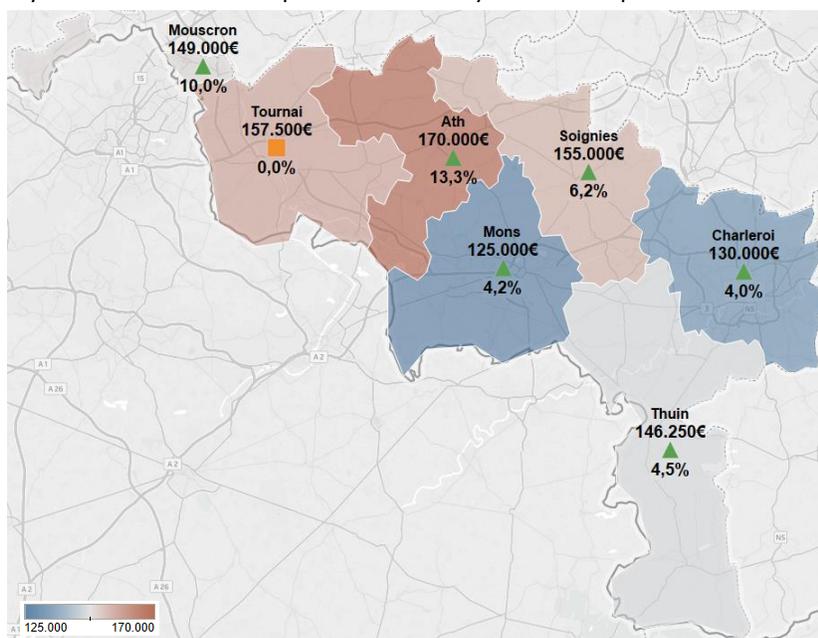
Carte 6 : Prix moyen pour une maison en 2018 par arrondissement administratif en Hainaut et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

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

Les prix moyens au niveau des arrondissements en province de Hainaut sont très dispersés. L'arrondissement de Ath affiche le prix moyen le plus élevé avec 184.289 EUR. L'arrondissement de Mons le plus bas (134.037 EUR). Une différence d'un peu plus de 50.000 EUR. Dans la région du Hainaut occidental, où nous examinons les arrondissements d'Ath, Mouscron et Tournai, c'est Mouscron qui présente le prix moyen le plus bas pour une maison d'habitation (162.385 EUR). Cette moyenne est toutefois supérieure à la moyenne de la province de Hainaut (153.890 EUR). Par rapport à 2017, le prix moyen à Mouscron a connu une augmentation de +10,7%, soit la plus forte augmentation au sein de la province. Les prix à Tournai sont demeurés stables par rapport à l'année précédente (-0,6%).

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT DU HAINAUT

Le prix médian est moins élevé que le prix moyen. La dispersion des prix au niveau des arrondissements reste élevée. L'arrondissement de Ath affiche, comme pour le prix moyen, le prix médian le plus élevé (170.000 EUR) et l'arrondissement



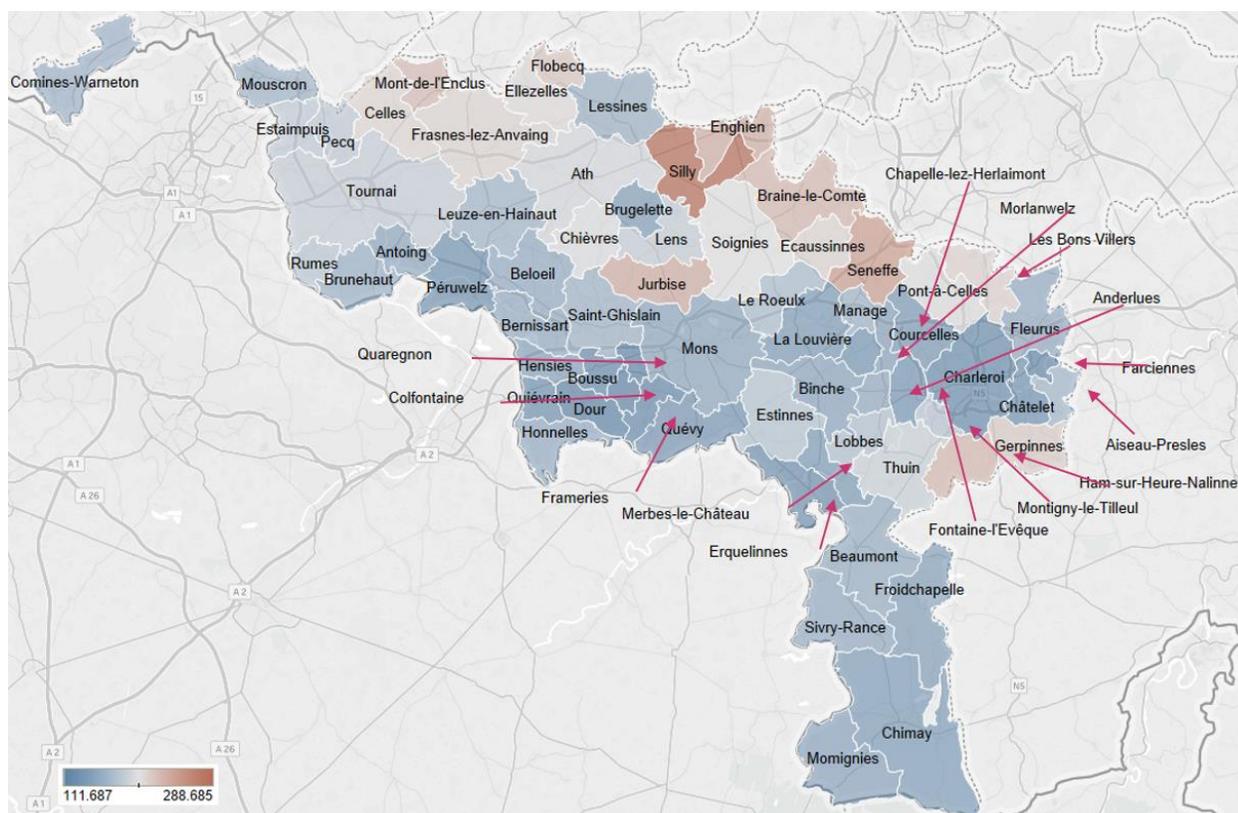
Carte 7 : Prix médian pour une maison sur l'année 2018 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

de Mons le plus bas (125.000 EUR). Dans la région du Hainaut occidental, c'est Mouscron qui présente le prix moyen le plus bas pour une maison d'habitation (149.000 EUR).

La croissance du prix médian en Hainaut n'est pas semblable à l'évolution du prix moyen. Par rapport à 2017, le prix médian à Tournai a connu une augmentation de +13,3%, soit la plus forte augmentation au sein de la province. Les prix à Tournai sont demeurés stables par rapport à l'année précédente.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – PROVINCE DU HAINAUT

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



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

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT D'ATH

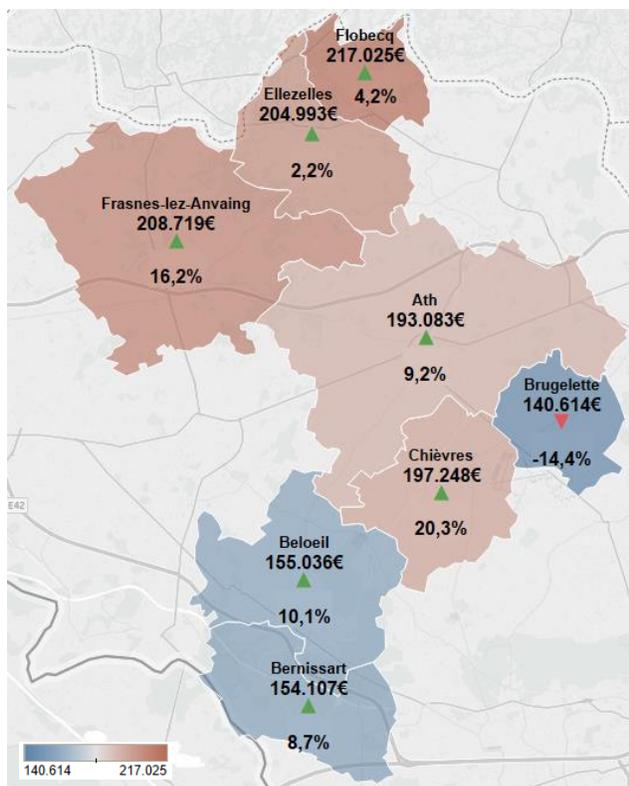
La carte 6 a montré que l'arrondissement de Ath affiche le prix moyen le plus élevé de la province de Hainaut, avec 184.289 EUR. En moyenne, le prix d'une maison d'habitation y a augmenté de +10,2% par rapport à 2017.

Nous distinguons 3 zones en termes de prix moyens des maisons d'habitation :

- Le sud de l'arrondissement, Beloeil, Bernissart et Brugelette, dans lesquelles les prix moyens varient entre 140.000 EUR et 156.000 EUR.
- Les communes de Chièvres et Ath qui se situent dans une catégorie de prix variant entre 193.000 EUR et 198.000 EUR.
- Le nord de l'arrondissement, Ellezelles, Flobecq et Frasnes-lez-Anvaing dans lesquelles les prix des maisons sont supérieurs à 200.000 EUR. Ces communes affichent les prix moyens les plus élevés du Hainaut occidental, à l'exception de Mont-de l'Eclus (arrondissement de Tournai).

Avec un prix de 193.083 EUR, la commune de Ath se situe au-delà de la moyenne de l'arrondissement à raison de +4,8% et au-delà de la moyenne de la province de Hainaut à raison de +25,5%. Les prix moyens des maisons y ont augmenté de +9,2%, principalement suites augmentations sur les entités communales de Ath, Ghislenghien et Houtaing. C'est Ghislenghien qui tire cette moyenne vers le haut. Les prix moyens y ont augmenté de +15,7%, en passant de 198.000 EUR en 2017 à 229.050 EUR en 2018.

En raison du nombre restreint d'observations à Brugelette et Flobecq, il convient de nuancer les prix moyens et leurs évolutions.



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

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

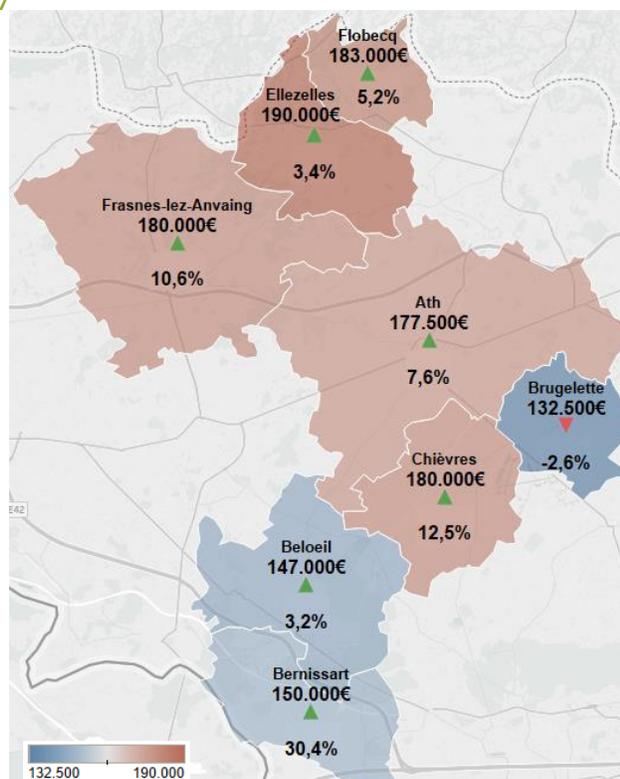
Nous constatons des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. Les fortes augmentations et diminutions sont atténuées, à l'exception de la commune de Bernissart qui affiche, à présent, le taux de croissance le plus élevé (+30,4%).

Citons également l'exemple de la commune de Brugelette qui voit la variation entre 2017 et 2018 de -14,4% en prix moyen se réduire à -2,6% lorsque l'on prend les prix médians en compte. Le nombre des observations étant restreint pour Brugelette, il convient de nuancer la variation en pourcentage de cette commune.

Par rapport à l'année précédente, nous observons des évolutions importantes au niveau des prix des maisons d'habitation dans cet arrondissement, et ce dans chacune des zones définies ci-dessus (de -14,4% à +20,3%). Les plus importantes augmentations de prix ont été constatées à Chièvres, Frasnes-lez-Anvaing et Beloeil. Les maisons d'habitation y ont connu une augmentation moyenne variant entre +10,1% et +20,3%.

Brugelette est la seule commune de l'arrondissement à enregistrer une diminution (-14,4%), mais comme expliqué précédemment, en raison du nombre restreint d'observations à Brugelette, il convient de nuancer le prix moyen et son évolution.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT D'ATH



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

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

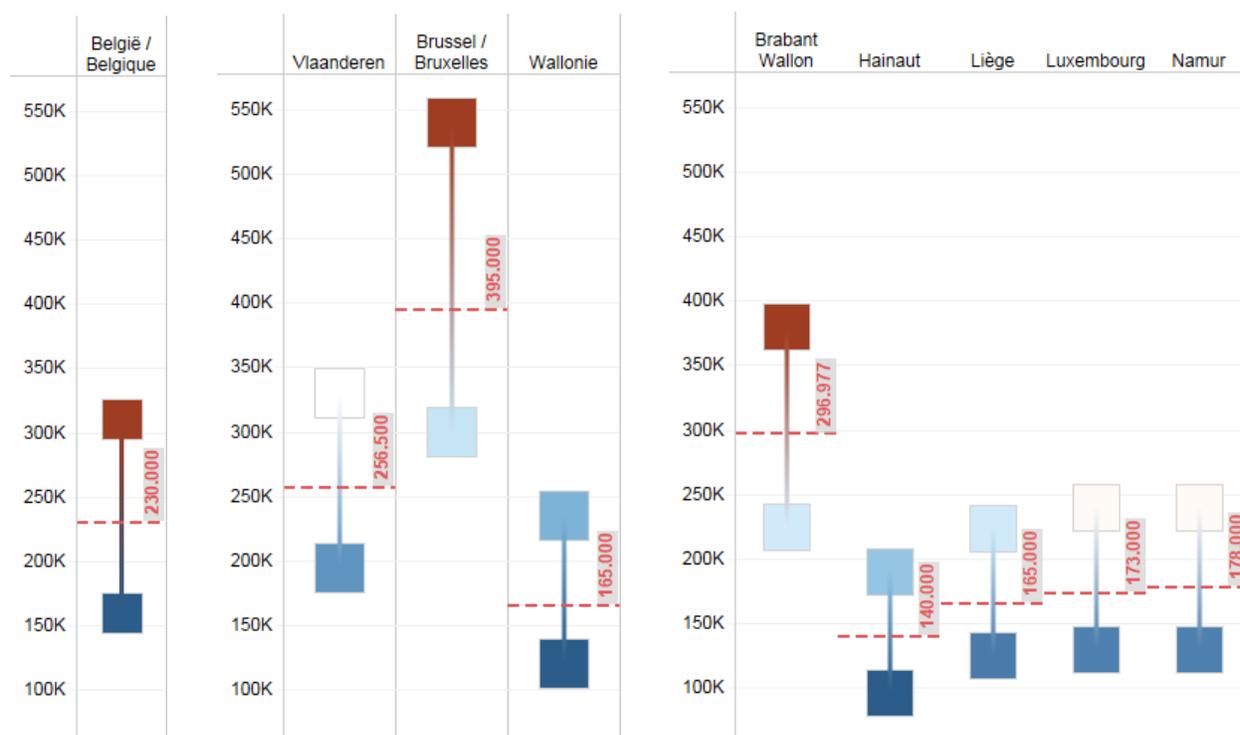
En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons 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 Tournai ont été vendues entre 262.500 EUR et 392.500 EUR (tableau page 39).

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.

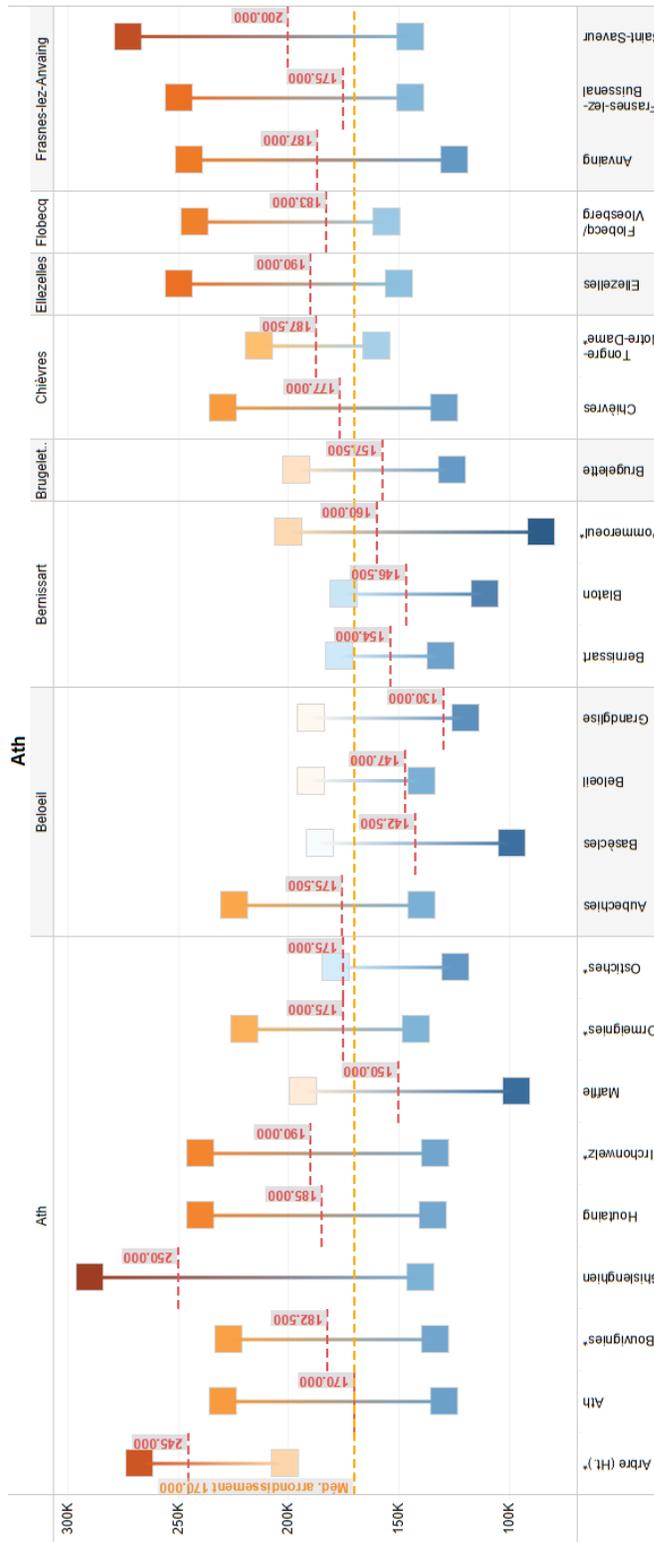


Le prix médian pour la province du Hainaut est de 140.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 96.000 EUR – 120.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entités communale, le pourcentage de variation par rapport à 2017 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 42.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT D'ATH



* = nombre d'observations limité

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

Pour l'arrondissement de Ath, le prix médian est de 170.000 EUR.

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

- ✓ Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer les communes de Frasnes-lez-Buissenal, Chièvres, Saint-Saveur, Ellezelles, Ghislenghien et Houtaing comme exemples,
- ✓ Les communes les plus chères ont plus de 50% de leurs observations au-dessus de la médiane de l'arrondissement.
- ✓ 50% des maisons vendues à Ghislenghien en 2018 avaient un prix au-dessus de 250.000 EUR et 25% des maisons vendues y avaient un prix au-dessus de 290.000 EUR.

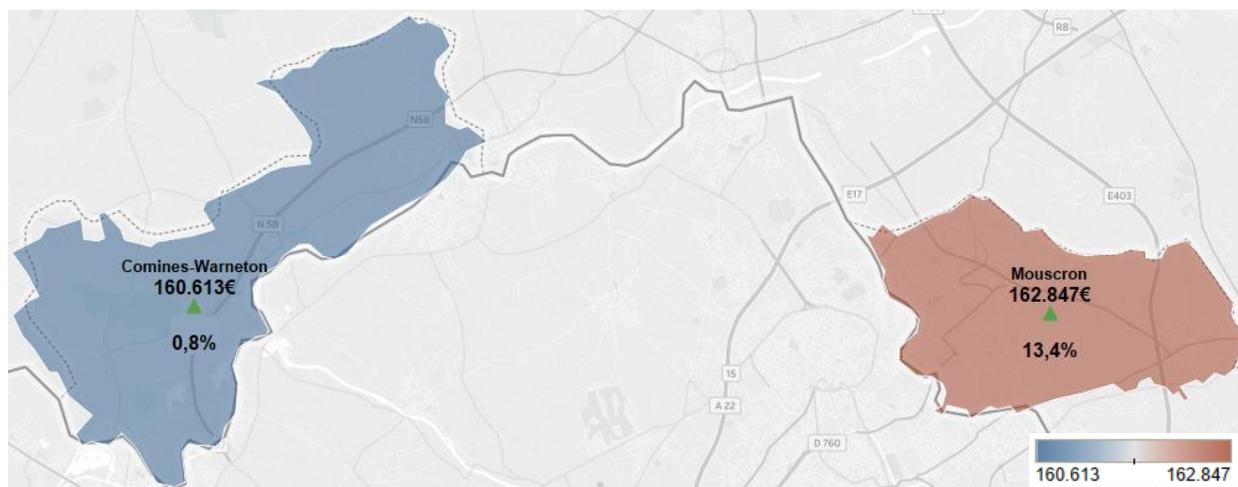
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE MOUSCRON

Nous pouvons voir sur la carte 10, l'arrondissement de Mouscron affiche le prix moyen le plus bas du Hainaut occidental (162.385 EUR). La carte ci-dessous zoome sur les 2 communes de cet arrondissement et affiche leurs prix moyens des maisons en 2018, ainsi que leur évolution par rapport à 2017.

Avec des prix moyens d'un peu moins de 163.000 EUR, Mouscron est en moyenne la commune la plus chère des deux. Le prix y est de +0,3% plus élevé par rapport à la moyenne de l'arrondissement, et de 5,8% plus élevé par rapport à la moyenne de la province de Hainaut. Les prix à Comines-Warneton sont inférieurs de -1,4% par rapport à ceux de Mouscron (160.613 EUR), mais se situent toutefois au-dessus de la moyenne provinciale (+4,4%).

Par rapport à l'année précédente, les prix sont demeurés stables à Comines-Warneton, tandis que les prix à Mouscron ont augmenté de +13,4%. L'augmentation des prix de la commune de Mouscron résulte de l'augmentation aux entités communales de Mouscron et de Dottignies. La stabilité sur Comines-Warneton est due principalement à la légère diminution constatée sur l'entité communale du même nom et Ploegsteert (-3,6%) sur compensée par des augmentations dans les autres entités.



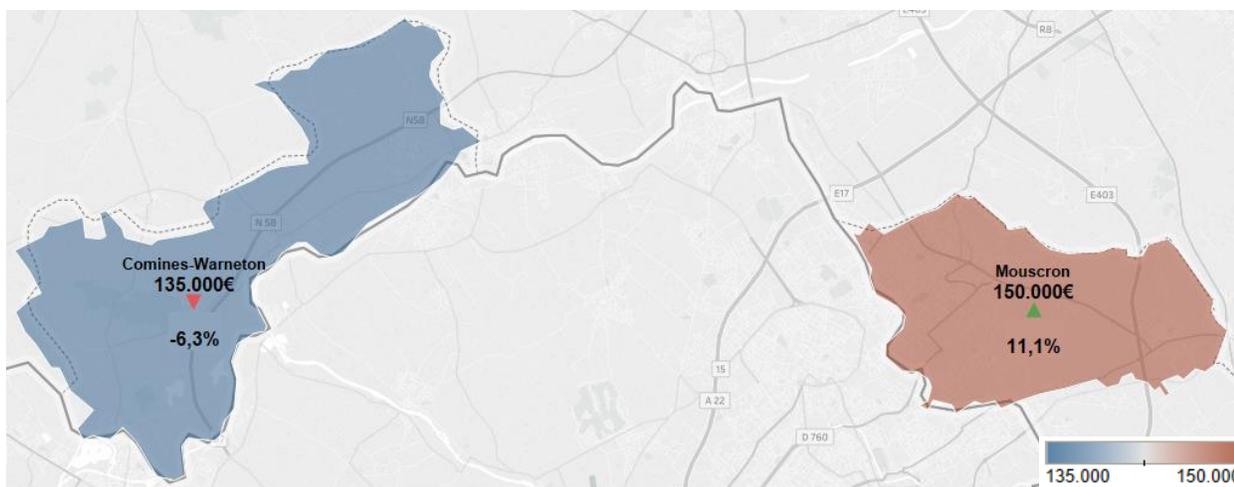


Carte 10 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2018 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE MOUSCRON

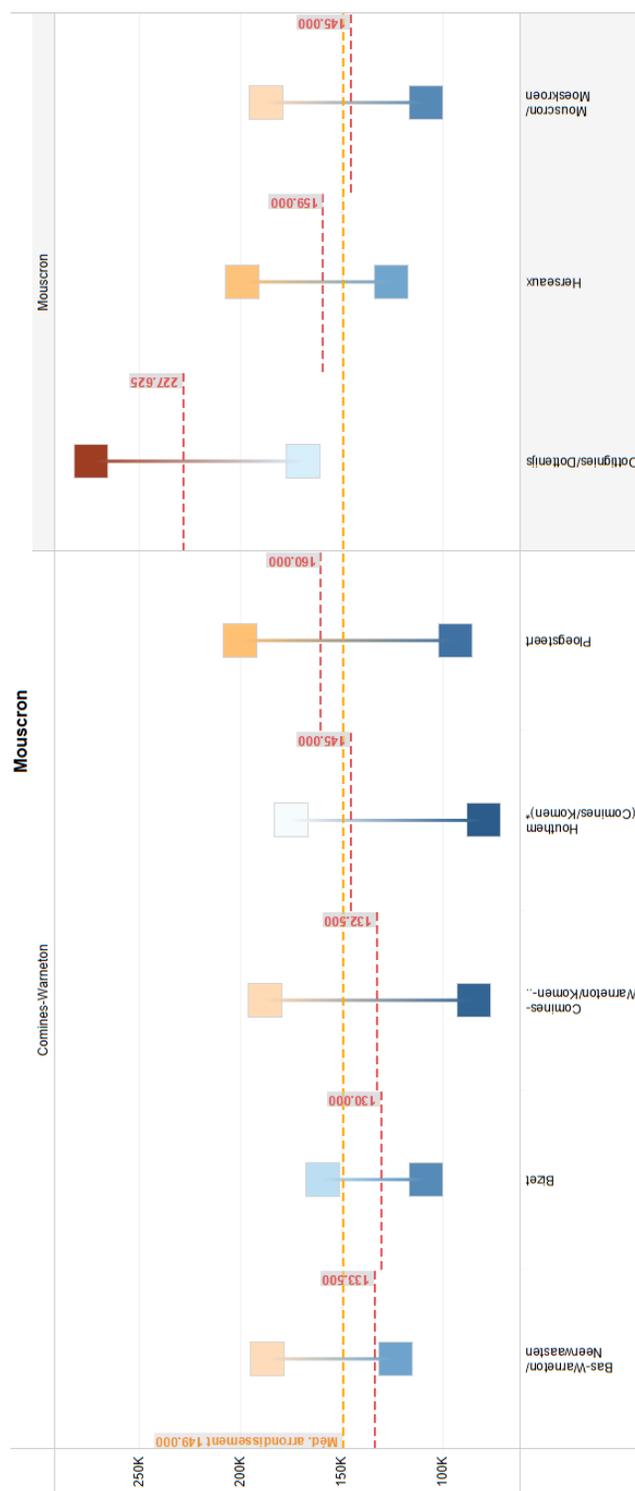
Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Mouscron en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

Nous constatons cependant des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. La commune de Comines-Warneton affiche, à présent, une diminution de -6,3% par rapport à 2017.



Carte 11 : Prix médian pour une maison sur l'année 2018 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

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



Graphique 22 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Mouscron, le prix médian est de 149.000 EUR.

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

- ✓ Dottignies, la commune la plus chère a 75% de ses observations (l'intervalle comprenant 50% des observations plus les 25% au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle) au-dessus de la médiane de l'arrondissement.
- ✓ 75% des maisons vendues à Dottignies en 2018 avaient un prix au-dessus de 169.000 EUR et même 25% au-dessus de 242.000 EUR.

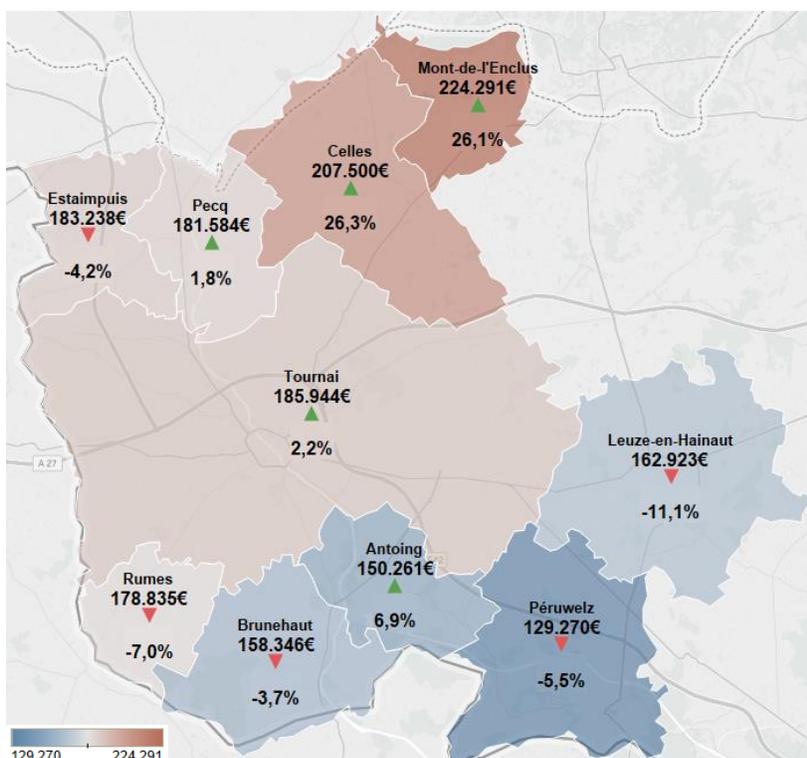
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE TOURNAI

Comme nous le constatons sur la carte ci-dessous, l'arrondissement de Tournai compte 3 zones de prix :

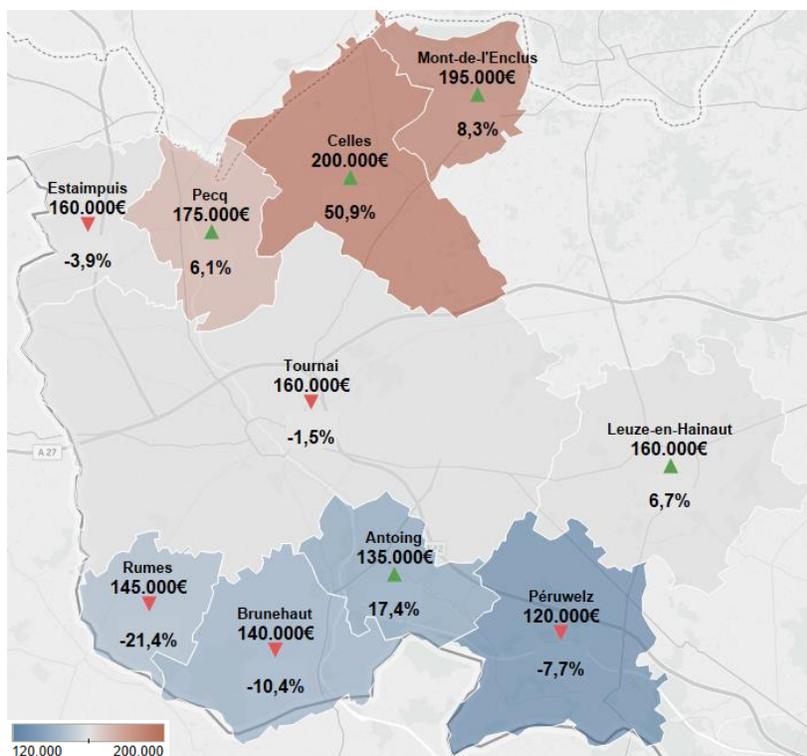
- Dans le nord de l'arrondissement, les communes de Brunehaut, Antoing, Péruwelz et Leuze-en-Hainaut avec des prix moyens de 129.000 EUR à 163.000 EUR.
- Au centre, les communes de Rumes, Tournai, Estaimpuis et Pecq avec des prix moyens entre 179.000 EUR et 186.000 EUR.
- Les communes au Nord, Celles et Mont-de-l'Enclus avec des prix supérieurs à 200.000 EUR. Cette dernière a le prix moyen le plus élevé de la province avec 224.291 EUR.

Les 2 communes les plus chères ont connu une augmentation de prix de 26%, soit +46.000 EUR pour Mont-de-l'Enclus. Ces 2 communes ont été caractérisées en 2018 par des ventes dans une catégorie de prix plus élevée. Les plus fortes diminutions ont été constatées à Leuze-en-Hainaut (-11,1%), Rumes (-7,0%) et Péruwelz (-5,5).





Carte 12 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017



Carte 13 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison en 2018 et la variation par rapport à 2017

Le prix moyen le plus élevé au niveau des entités communales est constaté à Blandain à 288.833 EUR (Tournai). Le prix le plus bas se trouve à Péruwelz (120.709 EUR). Les prix moyens de ces entités sont respectivement +113.000 EUR plus chers et 55.000 EUR moins chers que la moyenne de leur arrondissement.

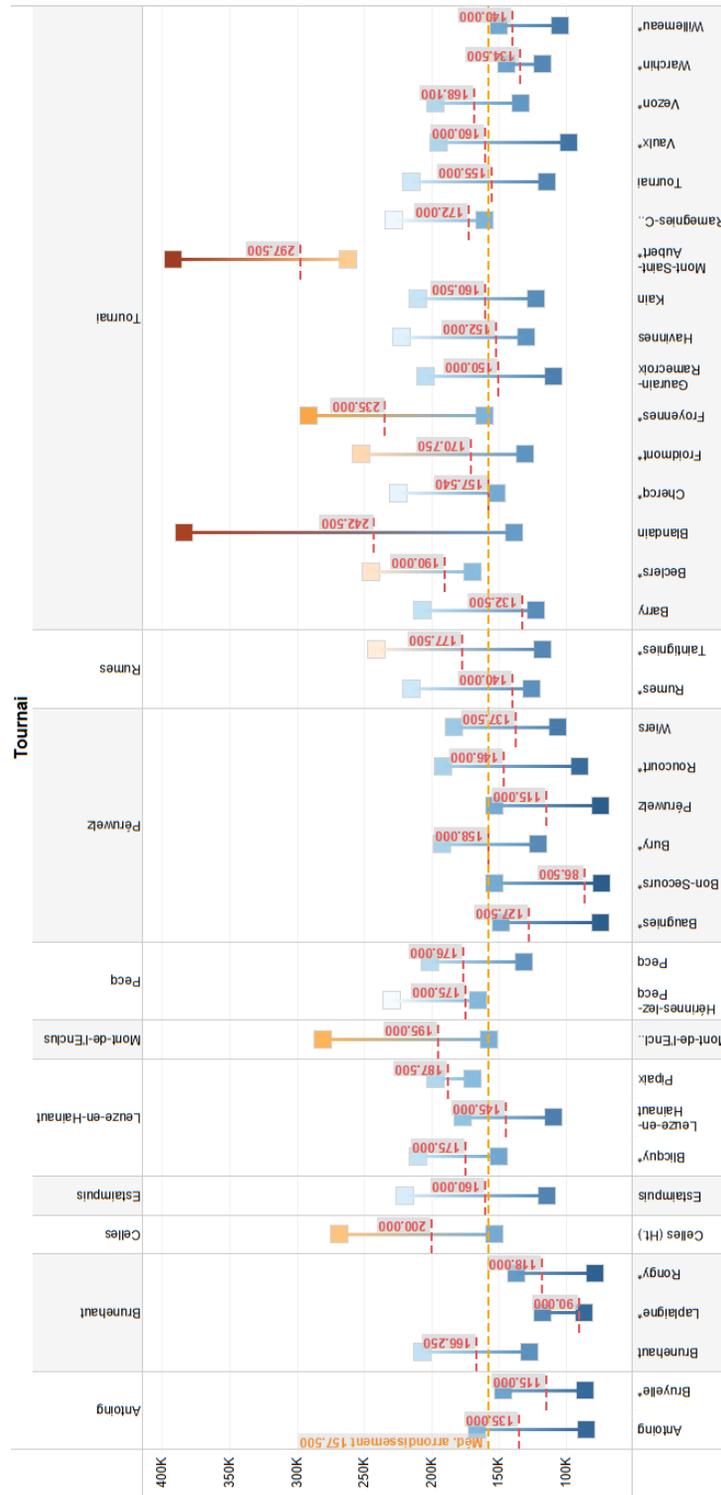
PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE TOURNAI

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

Nous constatons que les prix et les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 ont des différences importantes lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian. Tout en ne changeant pas la répartition des communes en 3 zones, la commune de Celles affiche, à présent, un taux de croissance nettement plus élevé (+50,9%) et la commune de Brunehaut connaît la baisse la plus forte (-10,4%).

Citons également l'exemple de la commune de Leuze-en-Hainaut qui voit la variation entre 2017 et 2018 de -11,1% en prix moyen se réduire à +6,7% lorsque l'on prend les prix médians en compte. Leuze-en-Hainaut rejoint les communes de Tournai et Estaimpuis avec un prix médian de 160.000 EUR.

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



Graphique 23 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Tournai, le prix médian est de 157.500 EUR.

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

- ✓ Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer les communes de Blandain, Mont-de-l'Enclus et Celles comme exemples.
- ✓ Les communes les plus chères ont 75% de leurs observations (l'intervalle comprenant 50% des observations plus les 25% au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle) au-dessus de la médiane de l'arrondissement. Il s'agit des communes de Celles, Mont-de-l'Enclus et Blandain.
- ✓ Les communes de Peruwelz et Antoing ont 75% de leurs observations en dessous de la médiane de l'arrondissement (157.500 EUR) et 25% des maisons vendues à Blandain en 2018 avaient un prix au-dessus de 383.875 EUR.



RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

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

			2017					2018						
			Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Entité.	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Entité.		
Ath	Ath	Arbre (Ht.)	144.858	167.208	176.819	157.200		153.890	184.289	193.083	231.171	47,06%		
		Ath	144.858	167.208	176.819	170.759		153.890	184.289	193.083	184.246	7,90%		
								153.890	184.289	193.083	185.833			
								153.890	184.289	193.083	229.050	15,68%		
								153.890	184.289	193.083	190.214	23,84%		
								153.890	184.289	193.083	190.444	3,50%		
								153.890	184.289	193.083	155.444	17,61%		
								153.890	184.289	193.083	179.400	-3,34%		
								153.890	184.289	193.083	195.917	-9,92%		
		Beloëil	Aubechies	144.858	167.208	140.864	159.972		153.890	184.289	155.036	182.429	14,04%	
			Basècles	144.858	167.208	140.864	138.185		153.890	184.289	155.036	140.000	1,31%	
			Beloëil	144.858	167.208	140.864	118.712		153.890	184.289	155.036	153.808	29,56%	
			Grandglise	144.858	167.208	140.864	137.357		153.890	184.289	155.036	144.808	5,42%	
		Bernissart	Bernissart	144.858	167.208	141.708	146.200		153.890	184.289	154.107	154.111	5,41%	
			Blaton	144.858	167.208	141.708	124.793		153.890	184.289	154.107	155.335	24,47%	
			Pommeroeul	144.858	167.208	141.708	188.722		153.890	184.289	154.107	147.429	-21,88%	
		Brugelette	144.858	167.208	164.176	150.923		153.890	184.289	140.614	158.179	4,81%		
		Chièvres	Chièvres	144.858	167.208	164.000	164.091		153.890	184.289	197.248	193.639	18,01%	
			Tongre-Notre-Dame						153.890	184.289	197.248	210.600		
		Ellezelles	Ellezelles	144.858	167.208	200.523	200.523		153.890	184.289	204.993	204.993	2,23%	
		Flobecq	Flobecq/Vloesberg	144.858	167.208	208.300	208.300		153.890	184.289	217.025	217.025	4,19%	
		Frasnes-lez-Anvaing	Anvaing	144.858	167.208	179.631	170.486		153.890	184.289	208.719	213.548	25,26%	
			Frasnes-lez-Buissonal	144.858	167.208	179.631	171.821		153.890	184.289	208.719	200.109	16,46%	
			Saint-Saveur	144.858	167.208	179.631	214.300		153.890	184.289	208.719	212.789	-0,70%	
									153.890	184.289	208.719	212.789	-0,70%	
	Mouscron	Comines-Warнетon	Bas-Warнетon/Neerwaasten	144.858	146.630	159.415	162.992		153.890	162.385	160.613	167.583	2,82%	
				Bizet	144.858	146.630	159.415	111.462		153.890	162.385	160.613	133.636	19,89%
				Comines-Warнетon/Komen...	144.858	146.630	159.415	164.758		153.890	162.385	160.613	158.789	-3,62%
				Houthem (Comines/Komen)	144.858	146.630	159.415	184.688		153.890	162.385	160.613	168.111	-8,98%
				Ploegsteert	144.858	146.630	159.415	188.786		153.890	162.385	160.613	179.750	-4,79%
		Mouscron	Dottignies/Dottenijs	144.858	146.630	143.601	158.705		153.890	162.385	162.847	242.708	52,93%	
			Herseaux	144.858	146.630	143.601	167.618		153.890	162.385	162.847	168.091	0,28%	
			Mouscron/Moeskroen	144.858	146.630	143.601	138.727		153.890	162.385	162.847	155.697	12,23%	
		Tournai	Antoing	Antoing	144.858	176.530	140.556	141.615		153.890	175.521	150.261	146.109	3,17%
				Bruyelle						153.890	175.521	150.261	115.667	
	Brunehaut		Brunehaut	144.858	176.530	164.357	177.483		153.890	175.521	158.346	171.604	-3,31%	
			Laplagne						153.890	175.521	158.346	95.300		
			Rongy	144.858	176.530	164.357	128.857		153.890	175.521	158.346	117.929	-8,48%	
	Celles		Celles (Ht.)	144.858	176.530	164.264	164.264		153.890	175.521	207.500	207.500	26,32%	
	Estaimpuis		Estaimpuis	144.858	176.530	191.329	191.329		153.890	175.521	183.238	183.238	-4,23%	
	Leuze-en-Hainaut		Bilicquy	144.858	176.530	183.310	195.545		153.890	175.521	162.923	181.700	-7,08%	
			Leuze-en-Hainaut	144.858	176.530	183.310	162.116		153.890	175.521	162.923	153.571	-5,27%	
			Pipaix	144.858	176.530	183.310	219.950		153.890	175.521	162.923	178.464	-18,86%	
	Mont-de-l'Enclus		Mont-de-l'Enclus	144.858	176.530	177.929	177.929		153.890	175.521	224.291	224.291	26,06%	
	Pecq		Hérinnes-lez-Pecq	144.858	176.530	178.342	216.286		153.890	175.521	181.584	197.318	-8,77%	
			Pecq	144.858	176.530	178.342	157.345		153.890	175.521	181.584	174.372	10,82%	
	Péruwelz		Baugnies	144.858	176.530	136.754	202.818		153.890	175.521	129.270	126.556	-37,60%	
Bon-Secours			144.858	176.530	136.754	132.111		153.890	175.521	129.270	111.333	-15,73%		
Bury								153.890	175.521	129.270	152.857			
Péruwelz			144.858	176.530	136.754	121.957		153.890	175.521	129.270	120.709	-1,02%		
Roucourt								153.890	175.521	129.270	150.900			
	Wiers		144.858	176.530	136.754	117.333		153.890	175.521	129.270	147.583	25,78%		
Rumes	La Glanerie		144.858	176.530	192.225	140.800		153.890	175.521	178.835	163.243	-9,31%		
	Rumes		144.858	176.530	192.225	180.000		153.890	175.521	178.835	202.813	-5,34%		
	Taintignies		144.858	176.530	192.225	214.257		153.890	175.521	178.835	169.667	28,86%		
Tournai	Barry		144.858	176.530	181.991	131.667		153.890	175.521	185.944	169.667	5,84%		
	Beclers		144.858	176.530	181.991	169.688		153.890	175.521	185.944	210.000	23,76%		
	Blandain		144.858	176.530	181.991	177.043		153.890	175.521	185.944	288.833	63,14%		
	Chercq		144.858	176.530	181.991	125.000		153.890	175.521	185.944	178.282	42,63%		
	Espiechin		144.858	176.530	181.991	270.143								
	Froidmont		144.858	176.530	181.991	185.167		153.890	175.521	185.944	196.688	6,22%		
	Froyennes		144.858	176.530	181.991	298.167		153.890	175.521	185.944	253.200	-15,08%		
	Gaurain-Ramecroix		144.858	176.530	181.991	166.917		153.890	175.521	185.944	161.717	-3,11%		
	Havinnes							153.890	175.521	185.944	181.045			
	Kain		144.858	176.530	181.991	166.470		153.890	175.521	185.944	170.937	2,68%		
	Mont-Saint-Aubert							153.890	175.521	185.944	315.833			
	Ramegnies-Chin		144.858	176.530	181.991	205.704		153.890	175.521	185.944	184.477	-10,32%		
	Tournai		144.858	176.530	181.991	178.219		153.890	175.521	185.944	177.185	-0,58%		
	Vaulx		144.858	176.530	181.991	181.800		153.890	175.521	185.944	147.000	-19,14%		
	Vezone							153.890	175.521	185.944	167.367			
	Warchin							153.890	175.521	185.944	128.625			
	Willemeau							153.890	175.521	185.944	142.800			

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

			2017					2018										
			Médiane Province	Mediane Arrondissement	Mediane Commune	Mediane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Mediane Arrondissement	Mediane Commune	Mediane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)		
Ath	Ath	Arbre (Ht.)	131.000	150.000	165.000	130.000		118.000	150.000	140.000	170.000	177.500	245.000	88,46%	201.597	267.500		
		Ath	131.000	150.000	165.000	162.500		121.000	211.125	140.000	170.000	177.500	170.000	4,62%	130.000	230.000		
		Bouvignies								140.000	170.000	177.500	182.500		133.750	227.500		
		Ghislenghien	131.000	150.000	165.000	170.000		155.000	240.000	140.000	170.000	177.500	250.000	47,06%	140.625	290.000		
		Gibecq	131.000	150.000	165.000	150.000		145.000	290.000									
		Houtaing	131.000	150.000	165.000	149.000		113.750	188.750	140.000	170.000	177.500	185.000	24,16%	135.000	240.000		
		Irchonwelz	131.000	150.000	165.000	175.000		150.000	232.500	140.000	170.000	177.500	190.000	8,57%	134.000	240.000		
		Maffle	131.000	150.000	165.000	130.000		98.500	171.250	140.000	170.000	177.500	150.000	15,38%	97.000	193.750		
		Ormeignies	131.000	150.000	165.000	185.000		160.000	188.000	140.000	170.000	177.500	175.000	-5,41%	142.500	220.000		
		Ostiches	131.000	150.000	165.000	195.000		165.000	260.000	140.000	170.000	177.500	175.000	-10,26%	124.750	178.750		
		Beloil	Aubechies	131.000	150.000	142.500	160.000		112.500	199.500	140.000	170.000	147.000	175.500	9,69%	140.000	225.000	
			Basècles	131.000	150.000	142.500	132.500		120.500	151.250	140.000	170.000	147.000	142.500	7,55%	99.000	186.000	
			Beloil	131.000	150.000	142.500	137.750		85.000	148.625	140.000	170.000	147.000	147.000	6,72%	140.000	190.000	
			Grandglise	131.000	150.000	142.500	150.000		123.750	160.000	140.000	170.000	147.000	130.000	-13,33%	120.000	190.000	
		Bernissart	Bernissart	131.000	150.000	115.000	100.000		72.500	152.500	140.000	170.000	150.000	154.000	54,00%	131.250	177.250	
			Blaton	131.000	150.000	115.000	125.000		91.000	155.000	140.000	170.000	150.000	146.500	17,20%	111.250	175.000	
			Pommeroeul	131.000	150.000	115.000	110.000		75.000	255.000	140.000	170.000	150.000	160.000	45,45%	86.000	200.000	
		Brugelette	Brugelette	131.000	150.000	136.000	136.000		130.000	170.000	140.000	170.000	132.500	157.500	15,81%	126.250	196.500	
			Chièvres	131.000	150.000	160.000	160.000		113.750	230.000	140.000	170.000	180.000	177.000	10,63%	130.000	230.000	
		Ellezelles	Tongre-Notre-Dame								140.000	170.000	180.000	187.500		160.250	213.750	
			Ellezelles	131.000	150.000	183.750	183.750		136.250	248.750	140.000	170.000	190.000	190.000	3,40%	150.000	250.000	
			Flobecq	131.000	150.000	174.000	174.000		121.250	257.500	140.000	170.000	183.000	183.000	5,17%	156.000	242.500	
			Frasnes-lez-Anvaing	Anvaing	131.000	150.000	162.750	139.650		121.250	177.500	140.000	170.000	180.000	187.000	33,91%	125.000	245.000
				Frasnes-lez-Buissenal	131.000	150.000	162.750	157.750		127.250	202.500	140.000	170.000	180.000	175.000	10,94%	145.000	250.000
				Saint-Saveur	131.000	150.000	162.750	185.000		168.250	292.500	140.000	170.000	180.000	200.000	8,11%	145.000	272.500
			Mouscron	Comines-Warneton	131.000	135.500	144.000	172.000		119.500	205.000	140.000	149.000	135.000	133.500	-22,38%	123.500	188.875
				Bizet	131.000	135.500	144.000	115.000		90.000	142.000	140.000	149.000	135.000	130.000	13,04%	108.500	159.500
				Comines-Warneton/Komen.	131.000	135.500	144.000	145.000		115.000	182.000	140.000	149.000	135.000	132.500	-8,62%	85.000	188.000
				Houthem (Comines/Komen)	131.000	135.500	144.000	152.500		91.250	256.250	140.000	149.000	135.000	145.000	-4,92%	80.000	175.000
				Ploegsteert	131.000	135.500	144.000	190.000		168.750	197.000	140.000	149.000	135.000	160.000	-15,79%	94.000	200.250
				Mouscron	Dottignies/Dottenijs	131.000	135.500	135.000	135.000		110.000	175.000	140.000	149.000	150.000	227.625	68,61%	169.000
			Mouscron	Hesreaux	131.000	135.500	135.000	164.500		125.000	197.750	140.000	149.000	150.000	159.000	-3,34%	125.500	199.000
				Mouscron/Moeskroen	131.000	135.500	135.000	131.500		95.000	165.000	140.000	149.000	150.000	145.000	10,27%	108.250	187.250
		Antoing		131.000	157.500	115.000	115.000		97.000	158.000	140.000	157.500	135.000	135.000	17,39%	85.750	166.250	
		Tournai	Brunehaut	Brunehaut	131.000	157.500	156.250	160.000		130.000	225.000	140.000	157.500	140.000	166.250	3,91%	127.500	207.500
				Laplaigne							140.000	157.500	140.000	90.000		87.000	117.500	
			Rongy	131.000	157.500	156.250	120.000		117.500	140.000	140.000	157.500	140.000	118.000	-1,67%	78.750	137.500	
Celles	Celles (Ht.)		131.000	157.500	132.500	132.500		94.375	242.375	140.000	157.500	200.000	200.000	50,94%	153.250	269.000		
Estaimpuis	131.000		157.500	166.500	166.500		112.500	238.500	140.000	157.500	160.000	160.000	-3,90%	115.000	220.000			
Leuze-en-Hainaut	Blicquy		131.000	157.500	150.000	195.000		110.000	225.000	140.000	157.500	160.000	175.000	-10,26%	150.000	210.000		
	Leuze-en-Hainaut		131.000	157.500	150.000	140.600		107.500	198.125	140.000	157.500	160.000	145.000	3,13%	110.000	177.500		
	Pipaix		131.000	157.500	150.000	157.500		120.000	292.500	140.000	157.500	160.000	187.500	19,05%	170.000	197.500		
Mont-de-l'Enclus	Mont-de-l'Enclus		131.000	157.500	180.000	180.000		135.000	210.000	140.000	157.500	195.000	195.000	8,33%	158.000	281.250		
	Pecq		131.000	157.500	165.000	180.000		162.000	217.500	140.000	157.500	175.000	175.000	-2,78%	165.500	230.000		
Pécq	Pecq		131.000	157.500	165.000	155.500		105.000	190.000	140.000	157.500	175.000	176.000	13,18%	131.424	201.750		
	Baugnies		131.000	157.500	130.000	199.000		174.500	211.000	140.000	157.500	120.000	127.500	-35,93%	75.000	149.000		
	Bon-Secours		131.000	157.500	130.000	130.000		80.000	161.000	140.000	157.500	120.000	86.500	-33,46%	73.750	153.250		
Péruwelz	Bury									140.000	157.500	120.000	158.000		121.000	192.500		
	Péruwelz		131.000	157.500	130.000	115.000		81.250	142.500	140.000	157.500	120.000	115.000	0,00%	75.000	153.500		
	Roucourt									140.000	157.500	120.000	146.000		80.000	192.000		
	Wiers		131.000	157.500	130.000	122.500		88.750	145.000	140.000	157.500	120.000	137.500	12,24%	106.250	183.750		
Rumes	La Glanerie		131.000	157.500	184.500	155.000		120.000	165.000									
	Rumes		131.000	157.500	184.500	152.500		141.250	182.500	140.000	157.500	145.000	140.000	-8,20%	126.250	215.100		
	Taintignies		131.000	157.500	184.500	212.000		186.250	256.500	140.000	157.500	145.000	177.500	-16,27%	117.500	241.250		
Tournai	Barry	131.000	157.500	162.500	125.000		81.250	176.250	140.000	157.500	160.000	132.500	6,00%	122.625	207.500			
	Beclers	131.000	157.500	162.500	150.000		127.500	189.375	140.000	157.500	160.000	190.000	26,67%	170.000	245.000			
	Blandain	131.000	157.500	162.500	170.000		120.000	220.000	140.000	157.500	160.000	242.500	42,65%	138.750	383.875			
	Chercq	131.000	157.500	162.500	116.500		62.500	172.000	140.000	157.500	160.000	157.500	35,23%	152.000	225.000			
	Esplechin	131.000	157.500	162.500	320.000		194.000	331.500										
	Froidmont	131.000	157.500	162.500	175.000		137.750	187.500	140.000	157.500	160.000	170.750	-2,43%	131.250	252.750			
	Froyennes	131.000	157.500	162.500	155.000		120.500	282.500	140.000	157.500	160.000	235.000	51,61%	161.250	291.750			
	Gaurain-Ramecroix	131.000	157.500	162.500	167.500		133.125	198.750	140.000	157.500	160.000	150.000	-10,45%	110.000	204.500			
	Havennes								140.000	157.500	160.000	152.000		130.000	222.500			
	Kain	131.000	157.500	162.500	150.000		105.000	195.000	140.000	157.500	160.000	160.500	7,00%	122.500	210.625			
	Mont-Saint-Aubert								140.000	157.500	160.000	297.500		262.500	392.500			

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

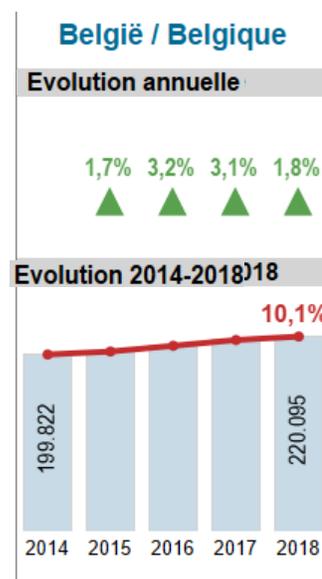
Le graphique de droite illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. C'est la première fois que le prix moyen annuel est supérieur à 220.000 EUR.

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.

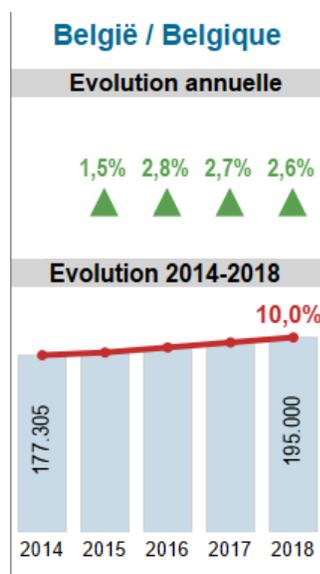
Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2018 est de +1,8% supérieur par rapport à 2017, soit près de +4.000 EUR.

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

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 25 : 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%).

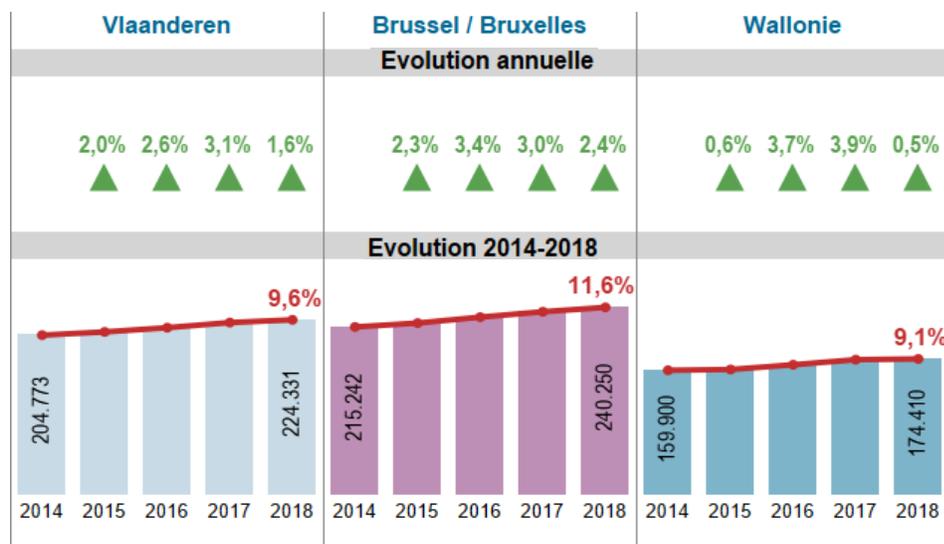
Le prix médian d'un appartement augmente également de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

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

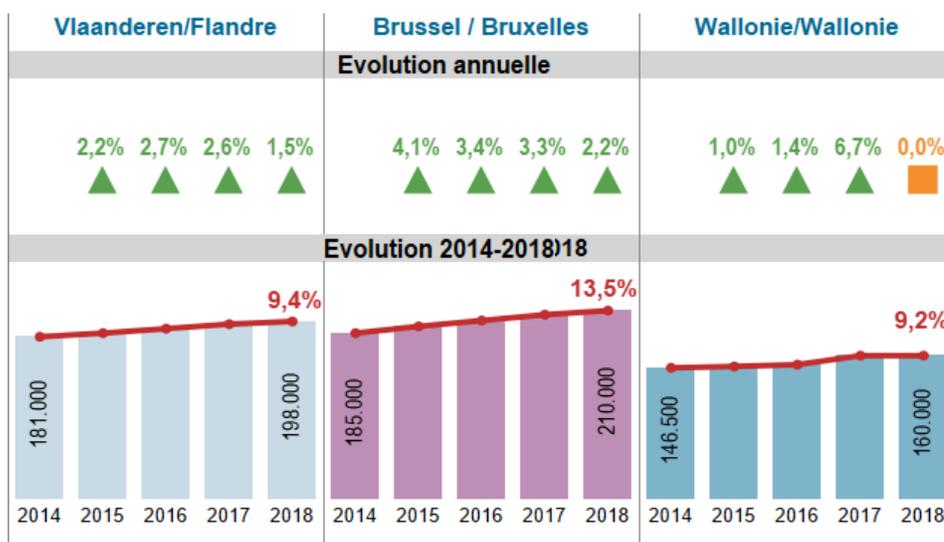
L'augmentation constante du prix moyen d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014. Au niveau national, l'augmentation des prix moyens sur 5 ans (+10,1%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,6% pour la Flandre, +11,6% pour Bruxelles et +9,1% pour la Wallonie. 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 27 : 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 26). Le prix moyen est de 174.410 EUR en 2018.

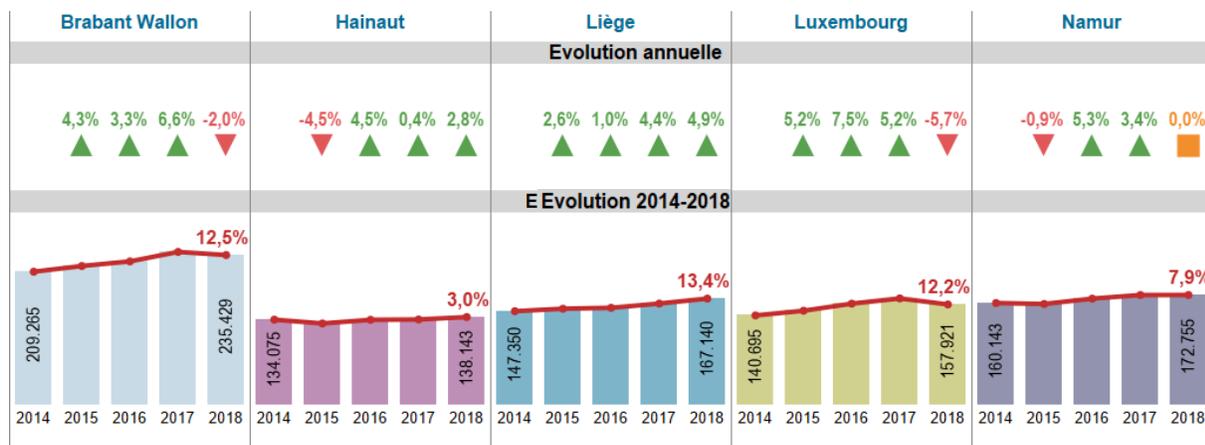
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 28. Les prix moyens des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège et de Hainaut (de respectivement 4,9% et 2,8%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -2,0% et -5,7%. En province de Namur, le prix moyen reste stable.

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

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

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

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



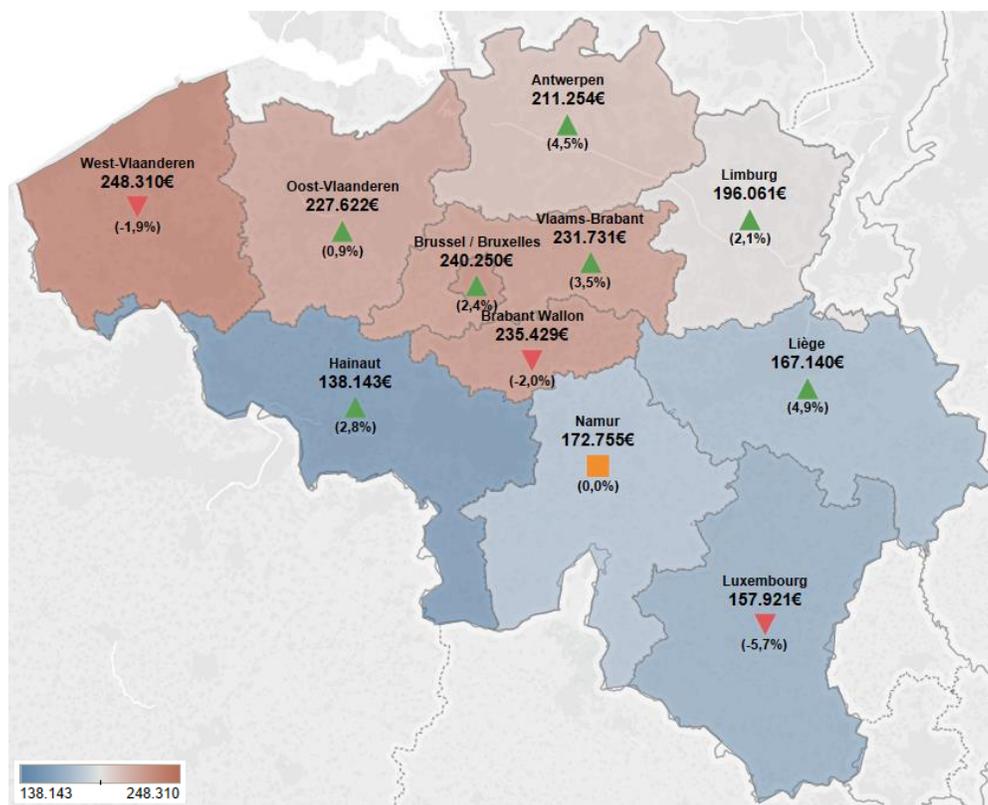
Graphique 28 : Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

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.

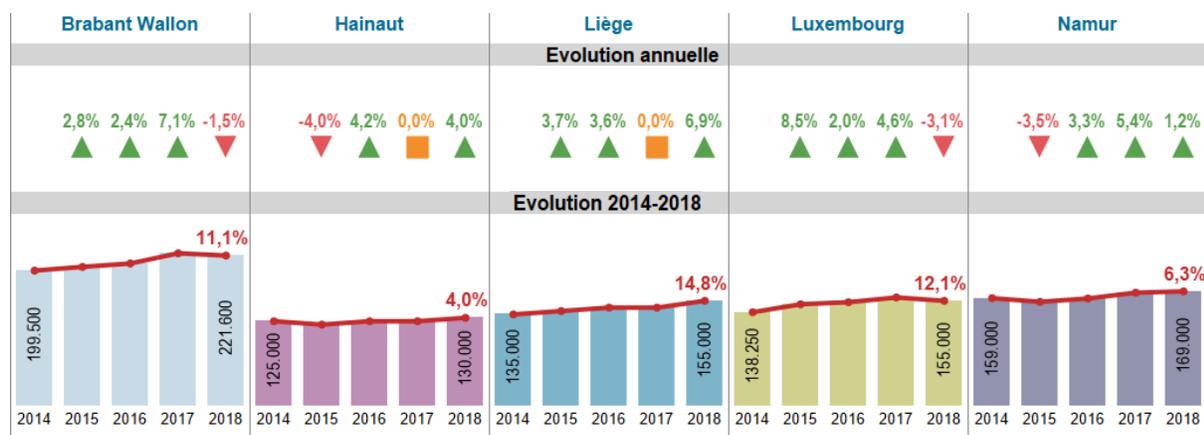


Carte 14 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

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 27). 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 29 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 29 : Prix médians des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

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

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

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

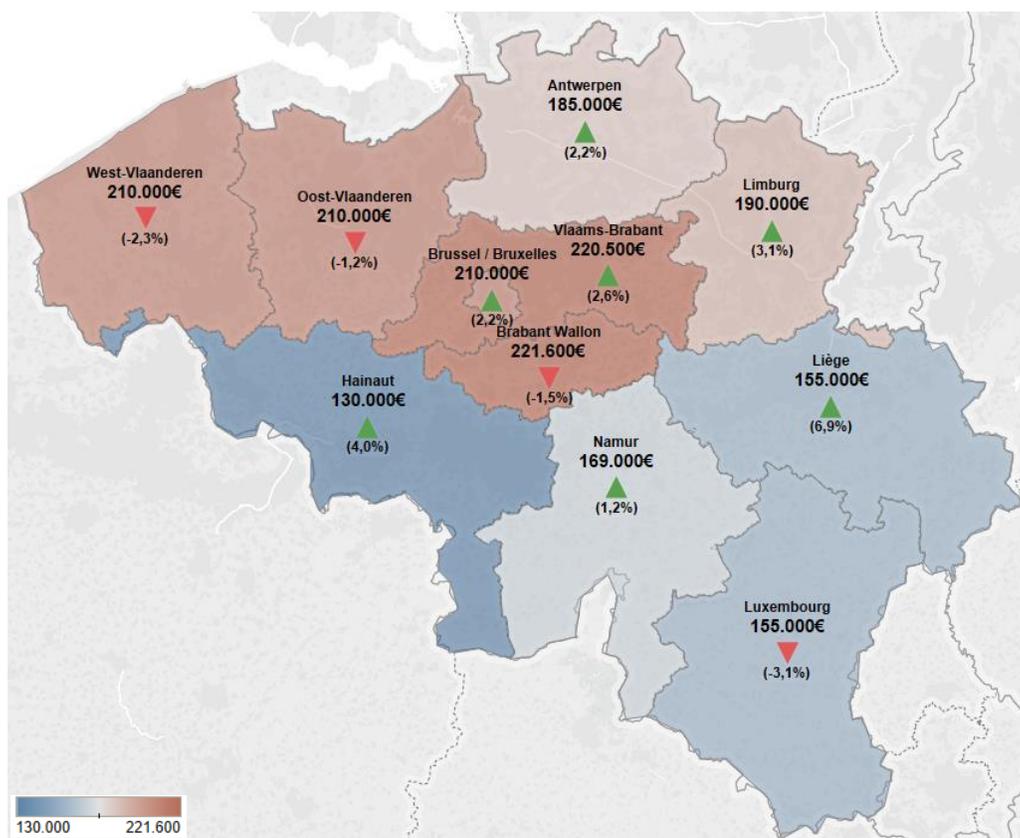
Par rapport au prix médian en Région wallonne (160.000 EUR) sur l'année 2018, seul le prix médian d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+38,5%) et à Namur (+5,6%). Tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieures de respectivement -3,1%, -3,1% et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

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

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

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

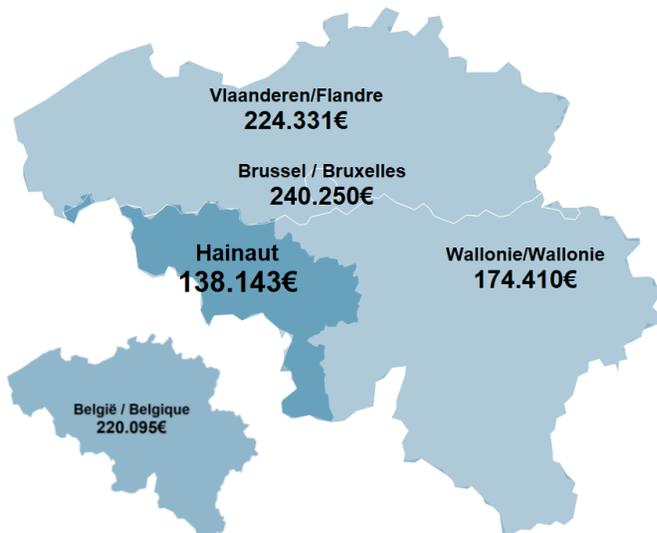
Un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher en Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée est la province de Liège (+4,9%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre l'année 2018 et l'année 2017. Les résultats finaux changent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



Carte 15 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL (TOURNAI)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL (TOURNAI)



Carte 16 : Prix moyen pour un Appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province du Hainaut.

La carte 16 présente le prix moyen des appartements en 2018 en province de Hainaut et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays. En Hainaut, le marché des appartements représente 10,9% du marché immobilier résidentiel.

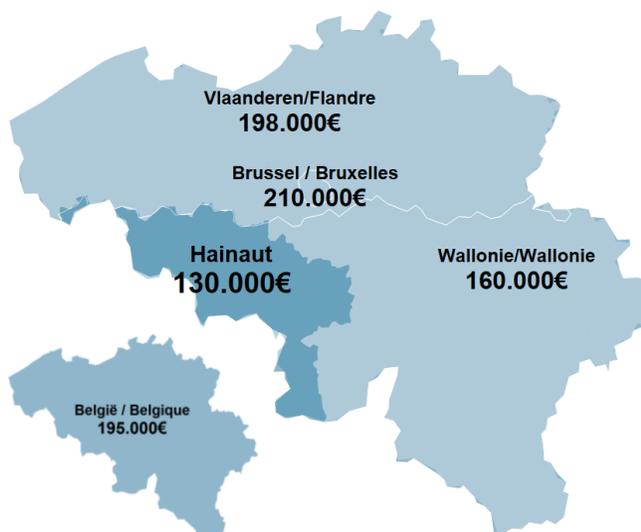
Le prix moyen d'un appartement en 2018 en province de Hainaut est plus bas que le prix moyen en Wallonie (-20,8%). Avec un prix moyen de 138.143 EUR, on paie, en moyenne, en province de Hainaut -42,5% de moins qu'à Bruxelles, -38,4% de moins qu'en Flandre et -37,2% de moins qu'au niveau national (220.095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

Acheter une maison dans le Hainaut coûte en moyenne 36.000 EUR de moins comparé à l'ensemble de la Wallonie.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL (TOURNAI)

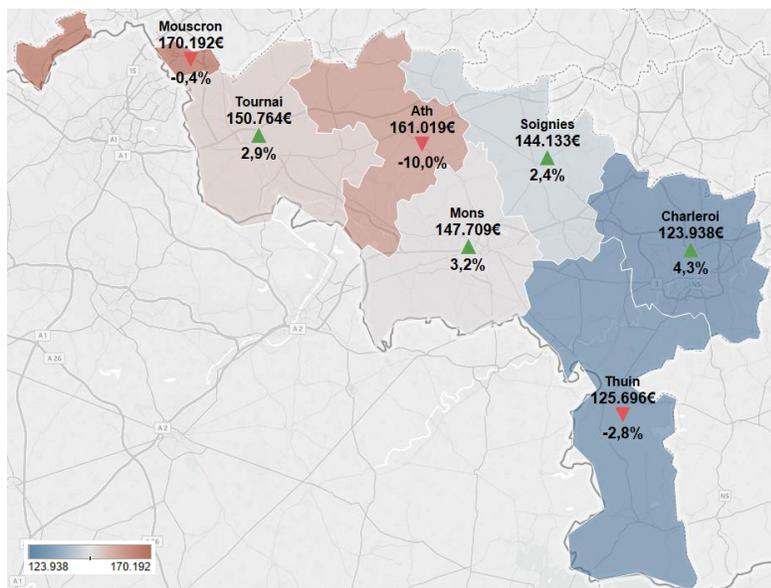
Nous pouvons observer dans la carte 17 que le prix médian en Hainaut est inférieur à son prix moyen (-5,9%). Le prix médian d'un appartement en 2018 en Hainaut est moins élevé que le prix médian observé sur l'ensemble de la Région wallonne (-18,8%). Il est également inférieur au prix médian en région bruxelloise (-38,1%), en région flamande (-34,3%) et au niveau national (-33,3%).

Il faut compter, environ, 30.000 EUR en moins pour acheter une maison dans le Hainaut comparé à l'ensemble de la Wallonie.



Carte 17 : Prix médian pour un Appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province du Hainaut.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT



Carte 18 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2018 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2017

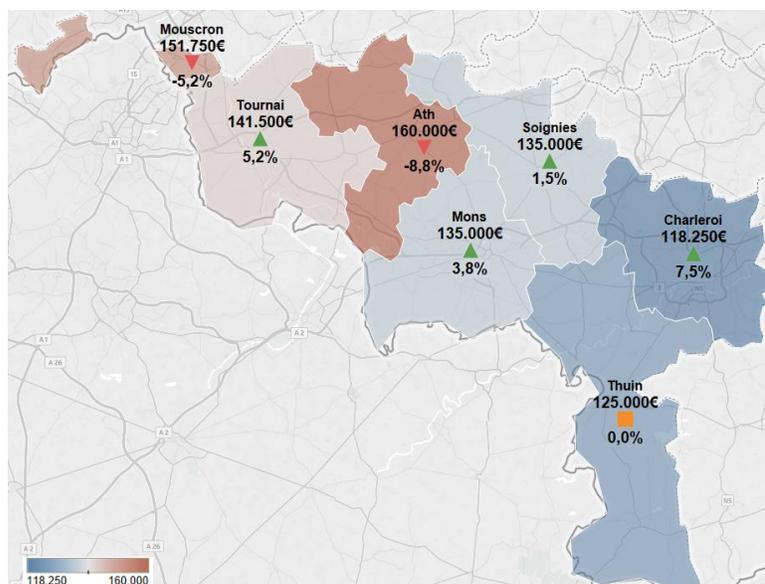
La carte suivante zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2018 dans les différents arrondissements de la province de Hainaut et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de la province (couleur brun-rouge : au-dessus du prix moyen provincial et bleu : en-dessous). Au plus la couleur est rouge-brun foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleue foncée, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2017. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2017.

Les prix moyens au niveau des arrondissements en province de Hainaut sont très dispersés. L'arrondissement de Mouscron affiche le prix moyen le plus élevé avec 170.192 EUR, tandis que l'arrondissement de Charleroi affiche le prix moyen le plus bas (123.938 EUR), soit une différence d'environ 45.000 EUR. Lorsque nous nous concentrons sur le Hainaut Occidental, c'est-à-dire, les arrondissements de Ath, Mouscron et Tournai, c'est l'arrondissement de Tournai qui présente le prix moyen le plus bas pour un appartement (150.764 EUR). Ce prix moyen est néanmoins +9,1% supérieur à la moyenne provinciale (130.000 EUR). Par rapport à 2017, le prix moyen à Ath a connu une diminution de -10,0%, soit la plus forte diminution au sein de la province, mais en raison du nombre restreint d'observations à Ath, il convient de nuancer le prix moyen et son évolution. Les prix à Mouscron sont demeurés stables par rapport à l'année précédente (-0,4%), tandis que les prix à Tournai ont augmenté de +2,9%, soit +1.300 EUR.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

Le prix médian est moins élevé que le prix moyen. La dispersion des prix au niveau des arrondissements en province de Hainaut reste élevée. L'arrondissement de Ath affiche, le prix médian le plus élevé (160.000 EUR) et l'arrondissement de Charleroi le plus bas (118.250 EUR). Sur le



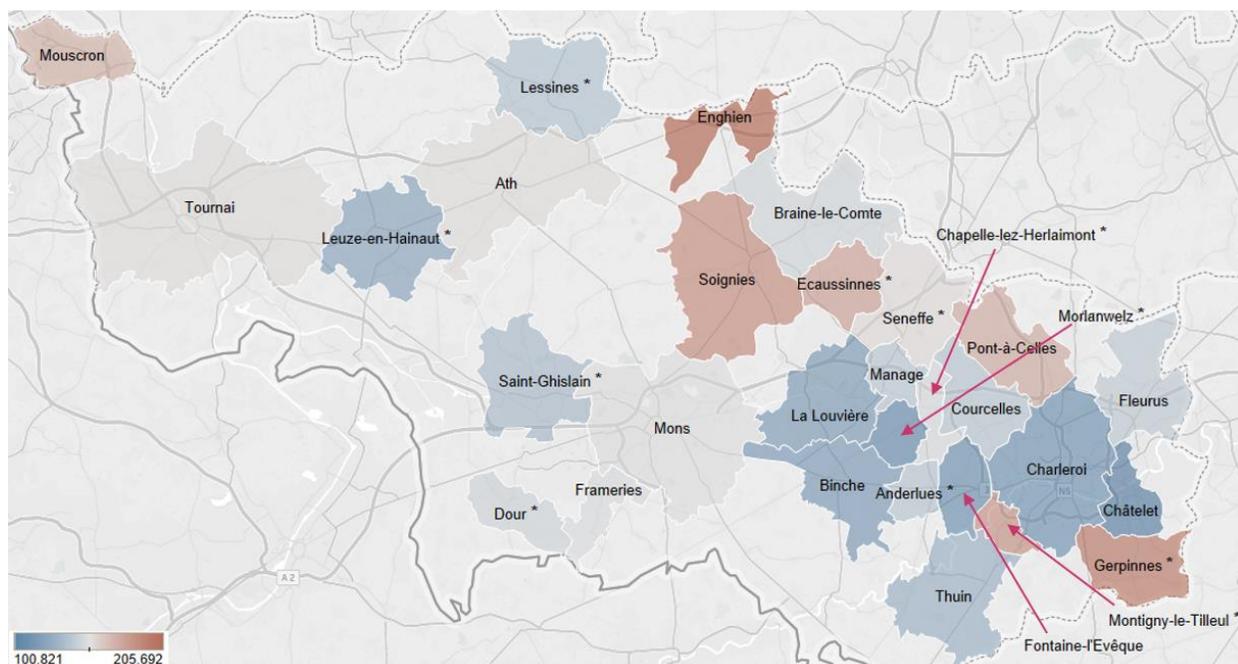
Carte 19 : Prix médian pour un appartement sur l'année 2018 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2017

Hainaut occidental, c'est Tournai qui présente le prix moyen le plus bas pour un appartement (141.500 EUR).

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

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DU HAINAUT

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



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

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

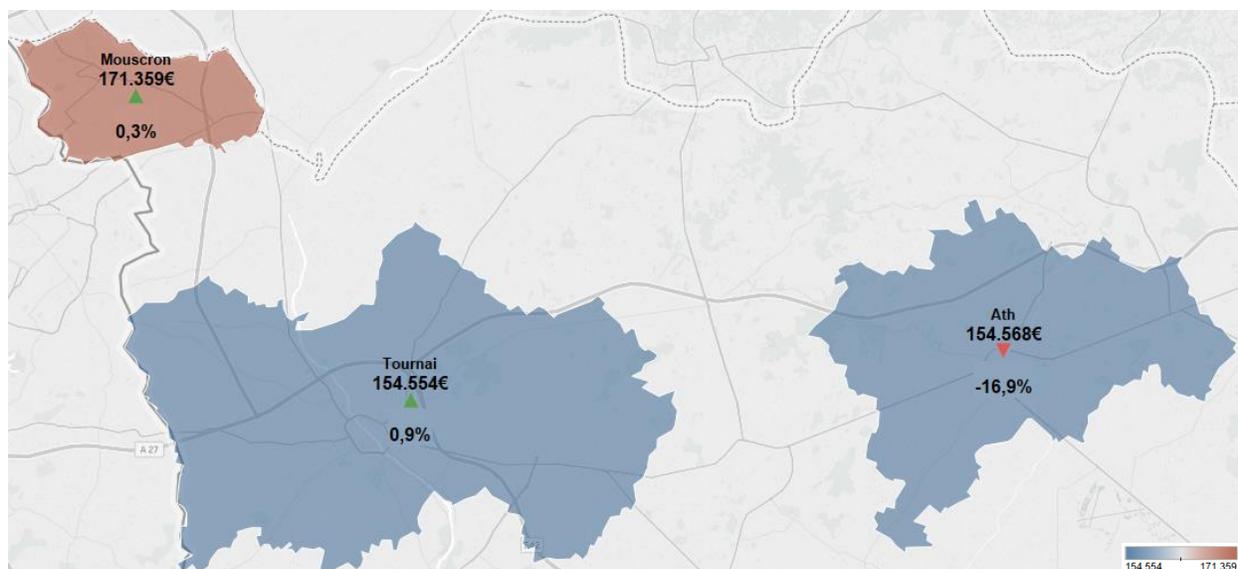
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DES ARRONDISSEMENT DU HAINAUT OCCIDENTAL

Les appartements affichent un prix moyen de 171.359 EUR dans l'arrondissement de Mouscron. Au niveau des communes, nous ne sommes en mesure de communiquer un prix moyen que pour Mouscron même. Dans les autres communes, le nombre d'appartements vendus était trop bas que pour publier un prix moyen.

À Mouscron, nous constatons un prix moyen de 172.523 EUR. Par rapport à 2017, il s'agit d'une augmentation de +4,5%, soit quelques 7.000 EUR. Dottignies et Herseaux n'y apparaissent pas en raison du nombre insuffisant d'observations. Les appartements qui y ont été vendus sont toutefois repris dans le calcul du prix moyen de la commune de Mouscron (171.359 EUR).

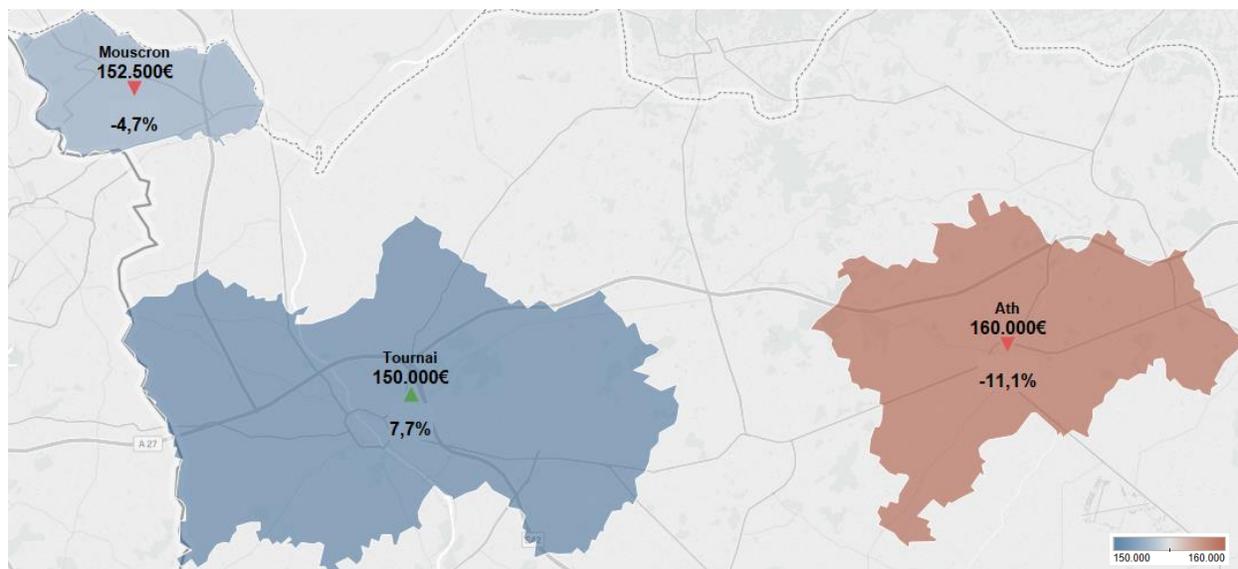
Au sein de l'arrondissement de Tournai, seule la commune de Tournai comporte un nombre suffisant de transactions permettant de donner un prix moyen représentatif. Par conséquent, les autres communes ne sont pas représentées sur cette carte. Le prix moyen pour un appartement à Tournai est de 156.131 EUR, soit une augmentation de +5,2% par rapport à 2017. Ce prix moyen est déterminé en grande partie par les appartements vendus à Ere. En raison d'un nombre insuffisant d'observations, aucune moyenne est publiée pour les autres entités communales.

Au niveau des communes de Ath, nous ne sommes en mesure de communiquer un prix moyen que pour Ath même. À Ath, nous constatons un prix moyen de 164.194 EUR. Par rapport à 2017, il s'agit d'une diminution de -11,7%, soit quelques 19.000 EUR. Il convient d'interpréter cette diminution avec prudence suite au nombre réduit d'observations.



Carte 20 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DES ARRONDISSEMENT DU HAINAUT OCCIDENTAL



Carte 21 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement en 2018 et la variation par rapport à 2017

Nous faisons à présent un zoom sur les communes des arrondissements du Hainaut Occidental en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

La commune de Mouscron affiche, à présent, un prix médian inférieur au prix médian de la commune de Ath (-4,7%). Le prix médian pour un appartement à Ath est de 165.000 EUR, soit une diminution de -8,3% par rapport à 2017.

MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS

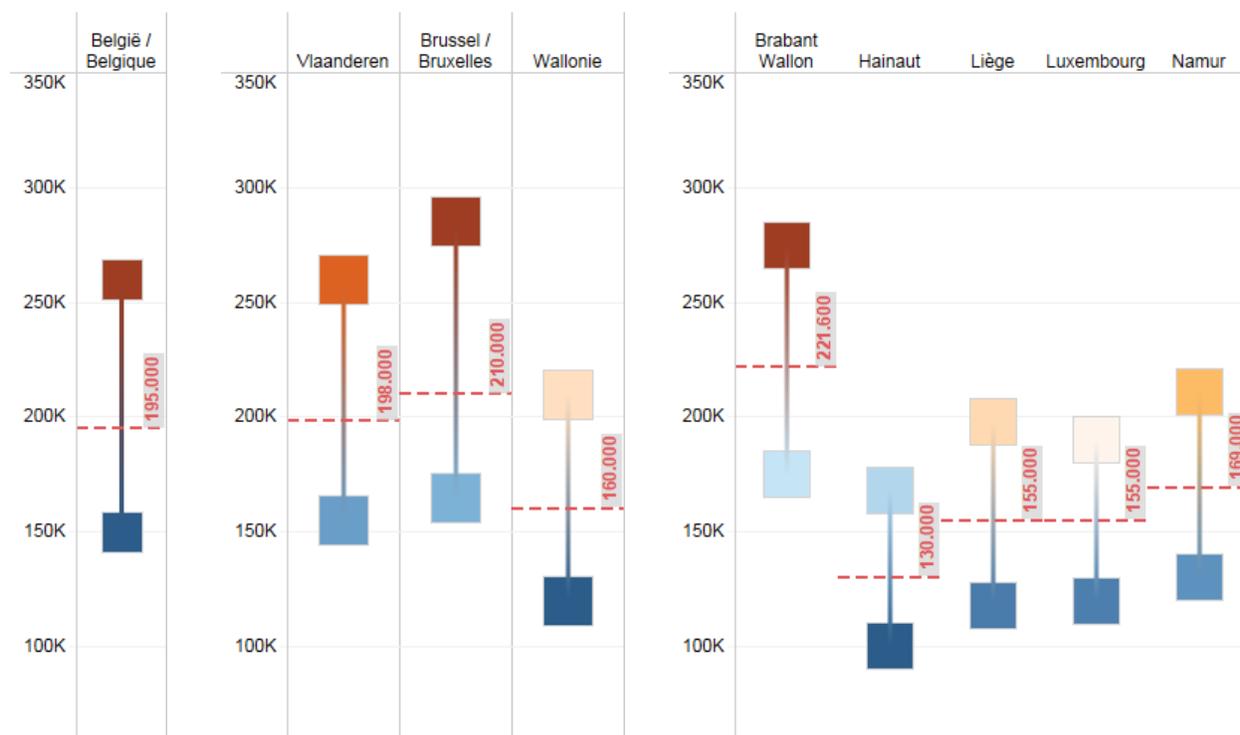
Pour rappel, nous l'avons introduit en plus du concept de la médiane, le concept d'**intervalle de prix contenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous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

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des appartements sur la commune de Tournai ont été vendues entre 110.000 EUR et 186.826 EUR (tableau page 55).

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.

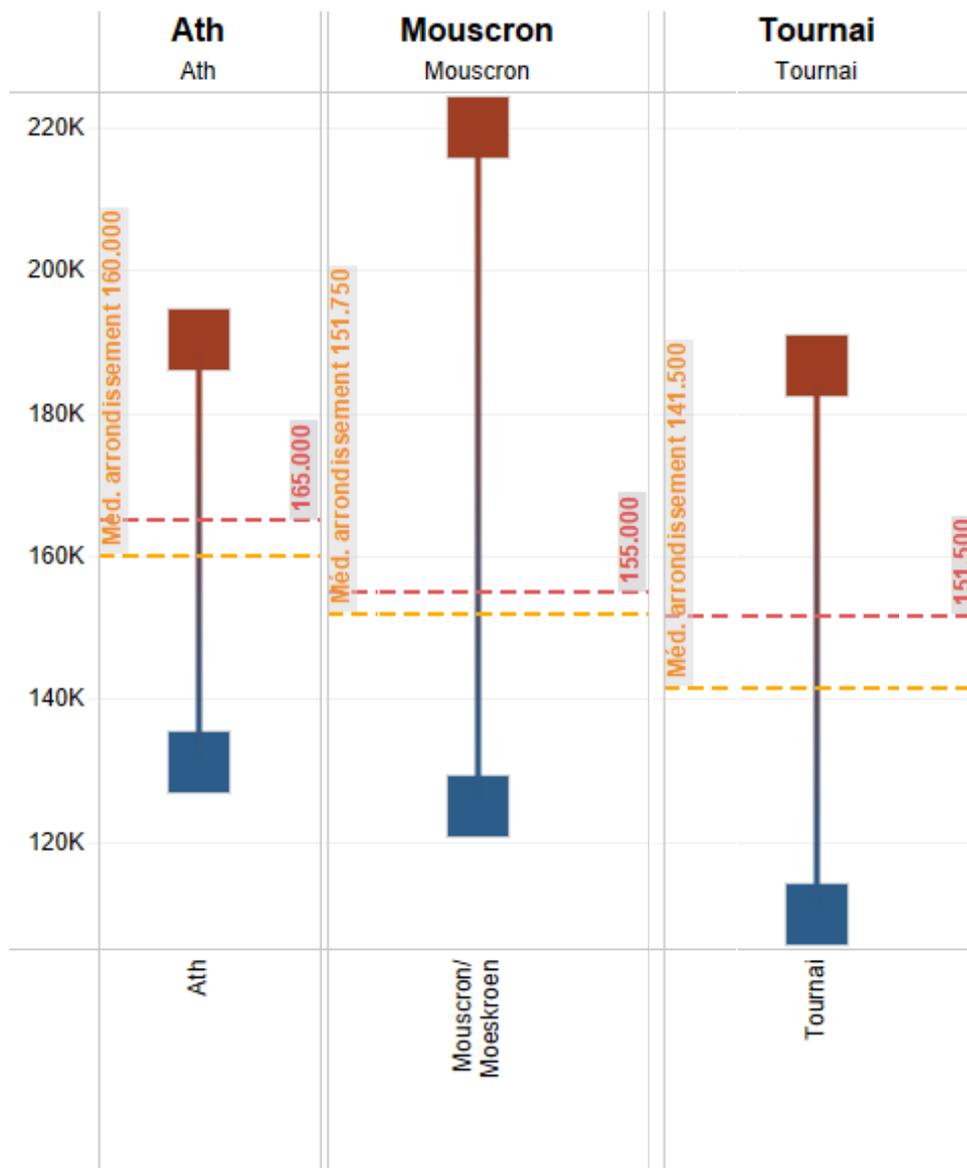
Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.



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

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2017 au niveau entité communale et l'intervalle de prix contenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 56.

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DES ARRONDISSEMENTS DU HAINAUT OCCIDENTAL



Graphique 30 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour les arrondissements de Ath, Mouscron et Tournai, les prix médians sont respectivement 160.000 EUR, 151.750 EUR et 141.500 EUR. Il nous faut rappeler que les chiffres et variations affichés pour certaines communes / entités communales doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations. Voir (*) sur les graphiques. Seules les communes de Ath, Mouscron et Tournai peuvent être prises en considération.

Sur base du graphique 30, nous pouvons remarquer les points suivants :

- ✓ Les appartements à Ath ont le prix médian le plus élevé en Hainaut Occidental, mais avec un intervalle comprenant 50% des observations plus court que les autres arrondissements.
- ✓ 25% des appartements à Mouscron ont été vendus à plus de 220.000 EUR, contre 190.000 EUR à Ath.
- ✓ Avec un prix médian quasiment semblable, les arrondissements de Tournai et de Mouscron présentent des intervalles comprenant 50% des observations différents. 75% des appartements à Tournai ont été vendus sous les 186.000 EUR, tandis que pur Mouscron ils l'ont été sous les 220.000 EUR.

Le tableau en page suivante reprend, pour les arrondissements du Hainaut Occidental, les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des 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 APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

Tableau 3 : Présentation des prix moyens pour un appartement par province / arrondissement

			2017				2018					
			Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité.	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité.
Ath	Ath	Ath	134.340	178.906	185.909	185.909		138.143	161.019	154.568	164.194	-11,68%
Mouscron	Mouscron	Mouscron/Moeskroen	134.340	170.894	170.894	165.098		138.143	170.192	171.359	172.523	4,50%
Tournai	Leuze-en-Hainaut	Leuze-en-Hainaut						138.143	150.764	123.786	123.786	
	Tournai	Tournai	134.340	146.576	153.201	148.456		138.143	150.764	154.554	156.131	5,17%

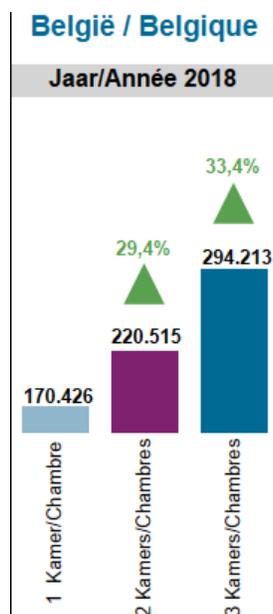
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

			2017						2018							
			Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Ath	Ath	Ath	125.000	175.500	180.000	180.000		135.000	216.000	130.000	160.000	160.000	165.000	-8,33%	131.250	190.375
Mouscron	Mouscron	Mouscron/Moeskroen	125.000	160.000	160.000	157.250		120.000	188.750	130.000	151.750	152.500	155.000	-1,43%	125.000	220.000
Tournai	Leuze-en-Hainaut	Leuze-en-Hainaut								130.000	141.500	120.000	120.000		107.250	137.500
	Tournai	Tournai	125.000	134.500	139.280	133.250		107.250	167.500	130.000	141.500	150.000	151.500	13,70%	110.000	186.826

APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL



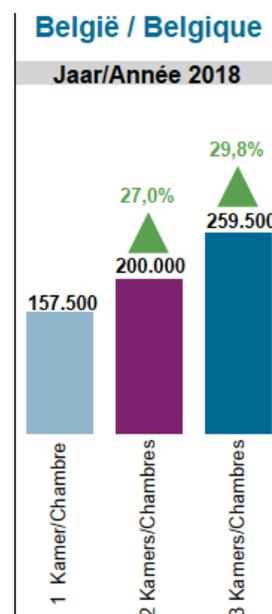
Graphique 31 : Prix moyen des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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

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

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL

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



Graphique 32 : Prix médian des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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

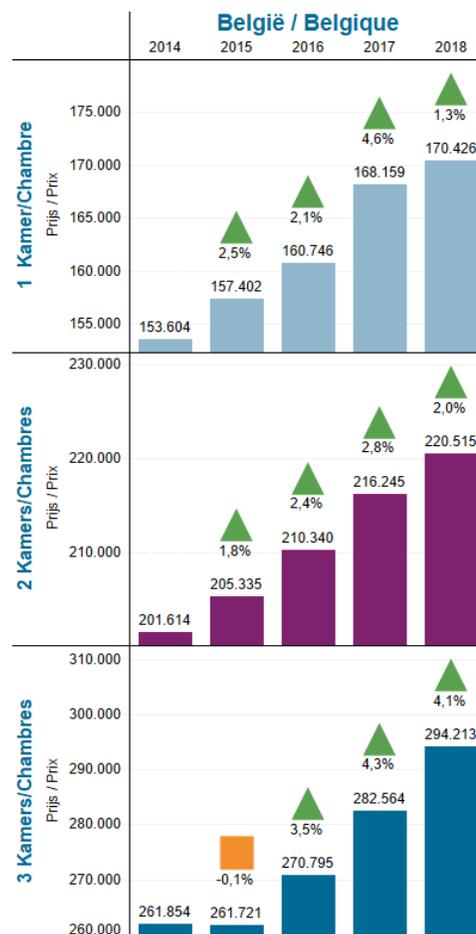
Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée pour les 3 types d'appartements. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 3 chambres.

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

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



Graphique 34 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

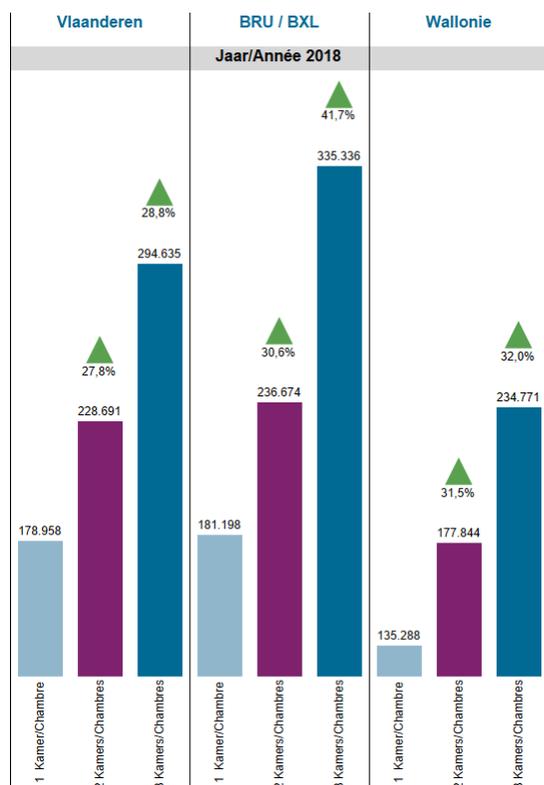


Graphique 33 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Belgique par nombre de chambres

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

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL



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

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

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

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

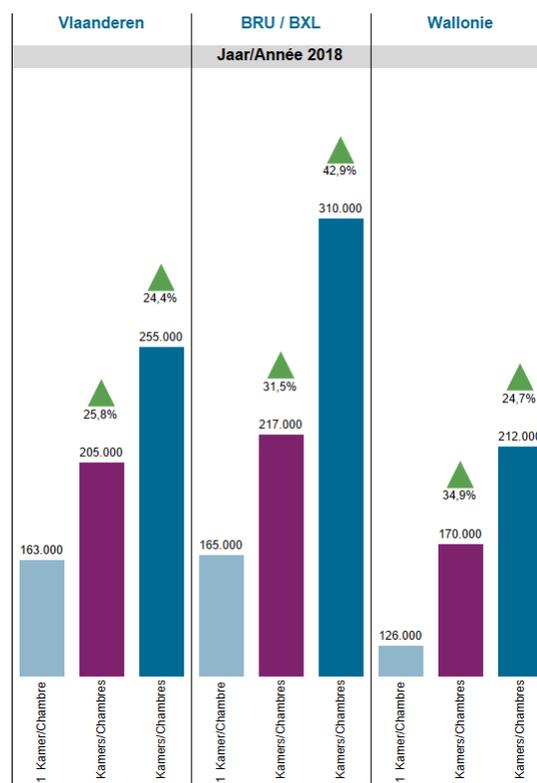
Graphique 35 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

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.

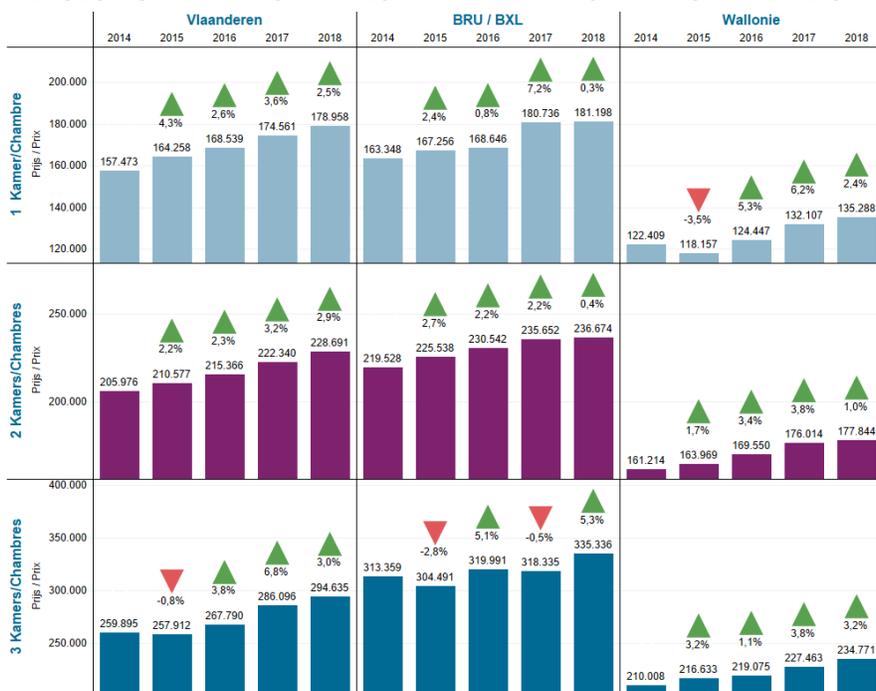
Il est intéressant de remarquer qu'un surplus de 42,9% (+93.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

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 36 : 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 58, 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.

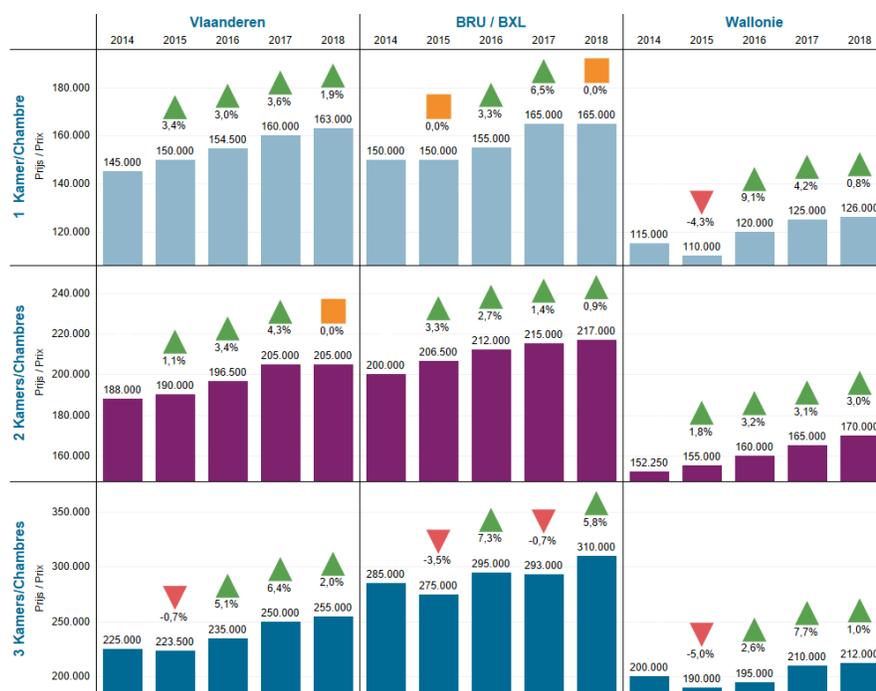
Pour la région bruxelloise et la région flamande, l'évolution du prix moyen d'un appartement 1

Graphique 37 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

chambre, entre 2014 et 2018, est plus importante que pour les appartements à 2 ou 3 chambres (+13,6% et +10,9% respectivement). Tandis que pour la région wallonne, ce sont les appartements 3 chambres qui connaissent une évolution plus importante sur cette même période (+11,8%).

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

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

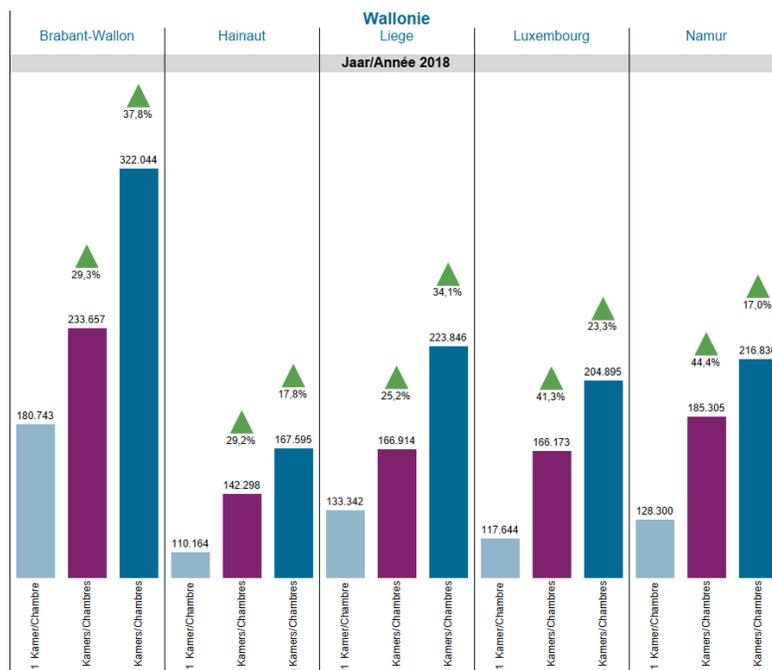


Graphique 38 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

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

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

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



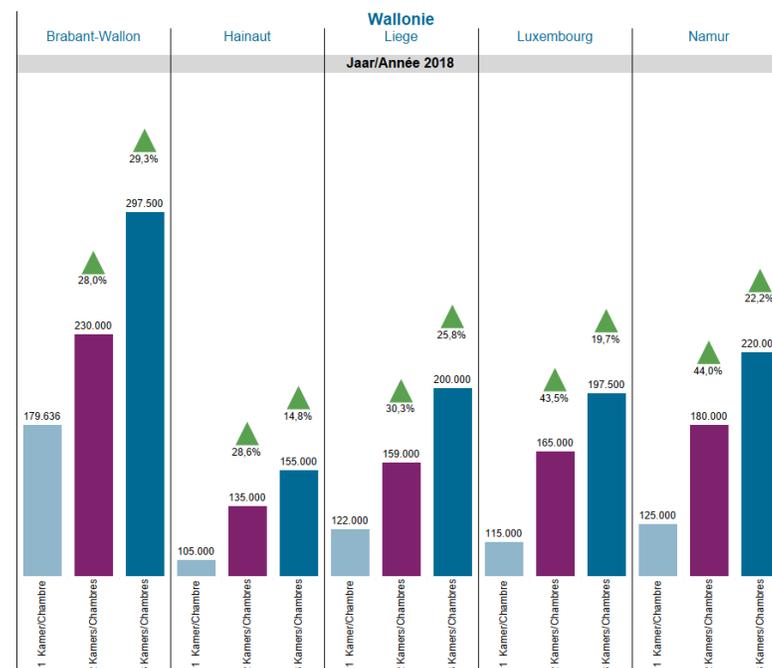
Graphique 39 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

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

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

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

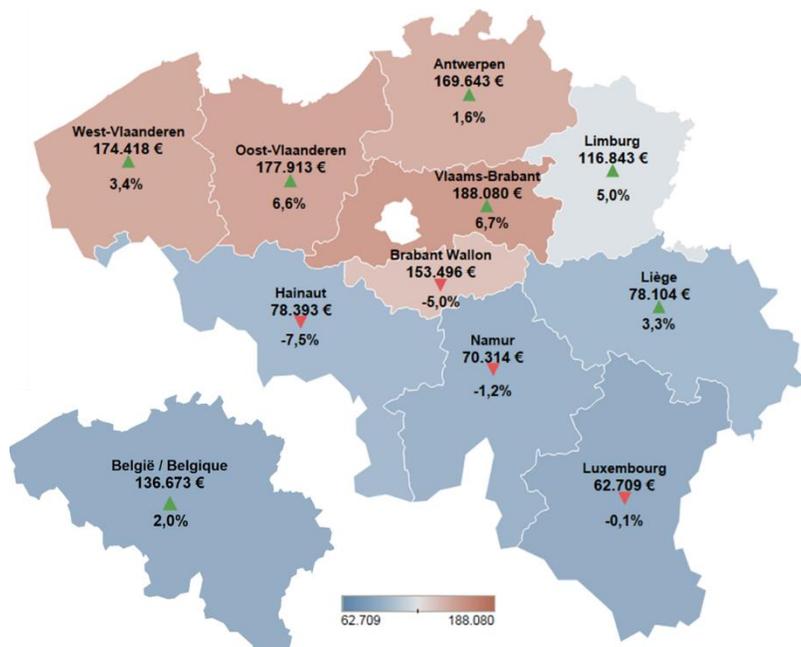
Il faut compter de 28% à 44% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 15% et 29%.



Graphique 40 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

TERRAIN À BÂTIR

PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR



Carte 22 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

La carte 22 présente l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir dans les différentes provinces de Belgique et au niveau national. Nous comparons le prix moyen de 2018 à celui de 2017.

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

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

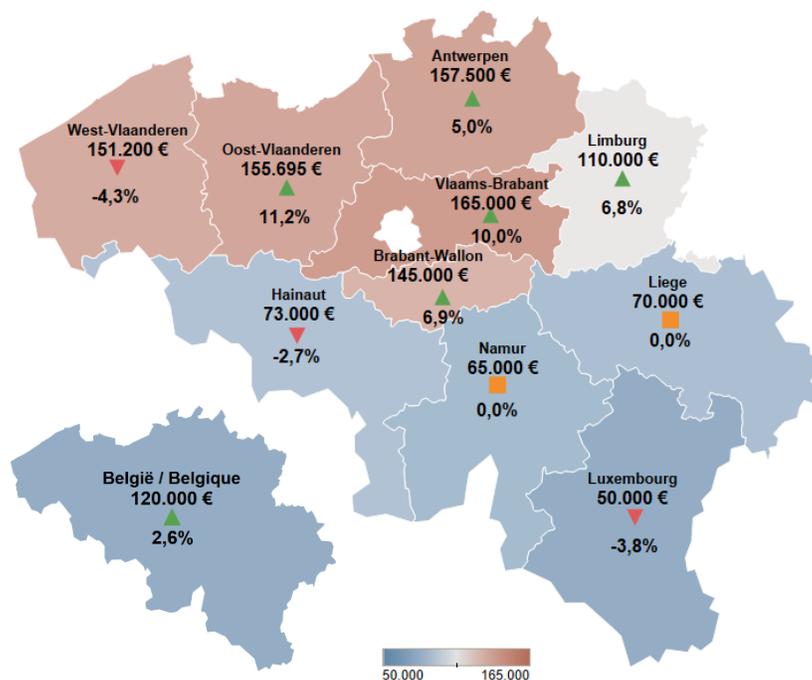
En comparaison à 2017, dans chaque province en 2018 le prix moyen des terrains à bâtir augmente. Seules les provinces de Namur, Hainaut et Brabant Wallon font figure d'exception. La croissance varie de +6,7 % dans le Brabant Flamand à -7,5% dans le Hainaut.

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

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

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

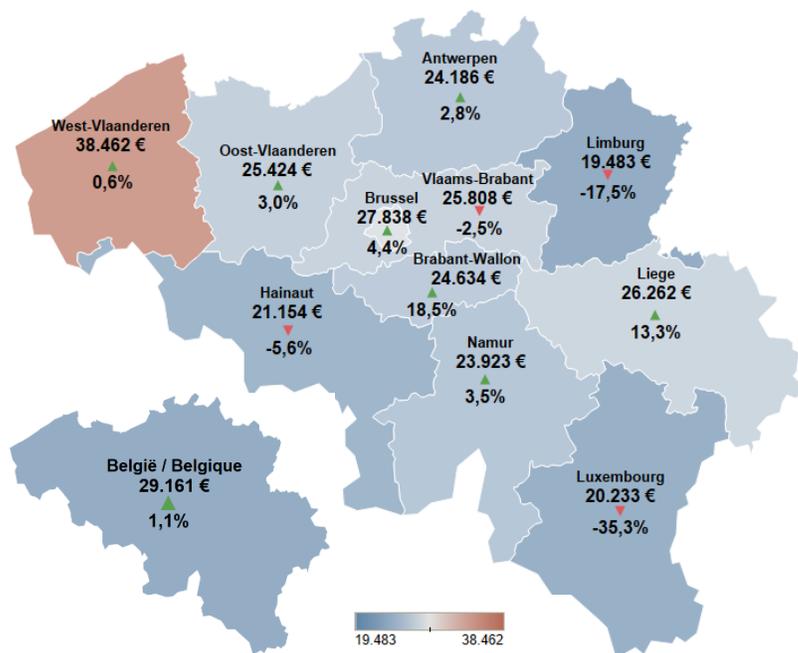
En région wallonne, il faut compter environ 50.000 EUR en moins pour acheter un terrain à bâtir comparé à l'ensemble de la Belgique (-41,7%).



Carte 23 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

GARAGES

PRIX MOYEN DES GARAGES



Carte 24 : 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 carte 24 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.

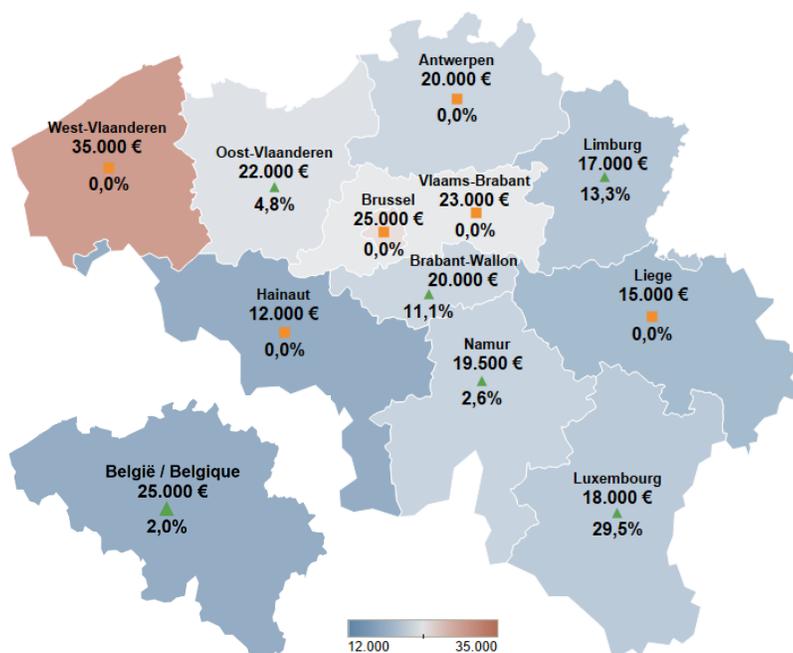
Un garage coûte en moyenne le plus cher à la côte. En province de Liège, le prix franchit pour la première fois les 26.000 EUR, et les garages y sont vendus au prix le plus élevé en Wallonie. En région wallonne, le prix moyen d'un garage est plus faible qu'au niveau national.

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

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



Carte 25 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)