

Semaine de l'immobilier



NOTAIRE.BE

Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2018

PROVINCE DE NAMUR

Le 21 février 2019

Compagnie des notaires de la province de Namur

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 de namur.....	27
Prix moyen des maisons en province de Namur	27
Prix Médian des maisons en province de Namur	27
Prix moyen des maisons par arrondissement.....	28
Prix Médian des maisons par arrondissement	28
Prix moyen des maisons par commune de la province de Namur	29
Prix moyen des maisons par commune – arrondissement de dinant	30
Prix Médian des maisons par commune – arrondissement de dinant	31
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition.....	32
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’Arrondissement de dinant	33
Prix moyen des maisons par commune – arrondissement de Namur.....	34
Prix Médian des maisons par commune – arrondissement de Namur	35
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’Arrondissement de Namur	36
Prix moyen des maisons par commune – arrondissement de Philippeville	37
Prix Médian des maisons par commune – arrondissement de Philippeville	38

Distribution des prix des maisons par entité communale de l'Arrondissement de Philippeville	39
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale	41
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	44
Appartements.....	47
Appartements – Prix moyen / prix médian en 2018.....	47
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau national.....	47
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau national.....	47
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau régional.....	48
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau régional.....	48
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau provincial	49
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau provincial	51
Zoom sur la province de Namur	53
Prix moyen des appartements en province de Namur	53
Prix Médian des appartements en province de namur	53
Prix moyen des Appartements par arrondissement.....	54
Prix médian des Appartements par arrondissement.....	54
Prix moyen des appartements par commune de la province de Namur.....	55
Prix moyen des Appartements par commune – arrondissement de dinant	56
Prix médian des Appartements par commune – arrondissement de dinant	56
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations	57
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'Arrondissement de dinant.....	58
prix moyen des appartements par commune – arrondissement de namur.....	58
Prix médian des Appartements par commune – arrondissement de Namur.....	59
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'Arrondissement de Namur	60
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale.....	62
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	63
Appartements - par nombre de chambres	64
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	64
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	64
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national	65
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national	65
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	66
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau regional.....	66
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional	67
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional	67
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	68
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	68

Terrain à bâtir	69
Prix moyen des terrains à bâtir.....	69
Prix médian des terrains à bâtir.....	69
Garages.....	70
Prix moyen des garages.....	70
Prix médian des garages.....	70

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 1er mars 1998, ils ne sont plus considérés comme étant des infractions urbanistiques et ne peuvent plus faire l'objet de poursuites pénales ou civiles. Ce mécanisme s'applique de plein droit : le citoyen ne doit accomplir aucune démarche ou formalité pour pouvoir bénéficier de cette amnistie.

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

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

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

Trois conseils au citoyen :

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

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

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

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

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

3. FISCALITÉ WALLONNE

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

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

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

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE SANS ATTENDRE

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

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

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

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

Notaire.be : LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS

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

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

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

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

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

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

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

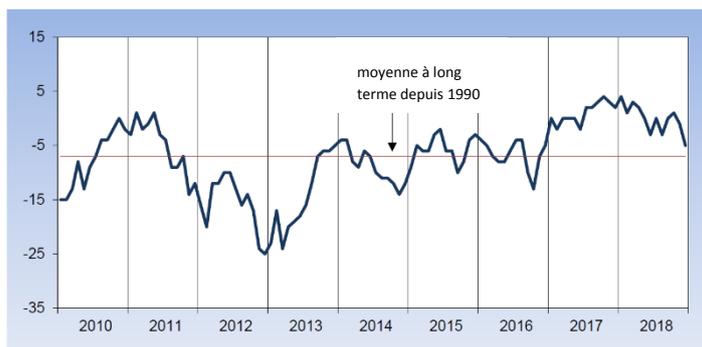
Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : **4,4 millions de visites en 2018 !** Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses,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

MACRO-ÉCONOMIQUE

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

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

Graphique 1 : Indicateur de confiance des consommateurs 2018



Source : BNB

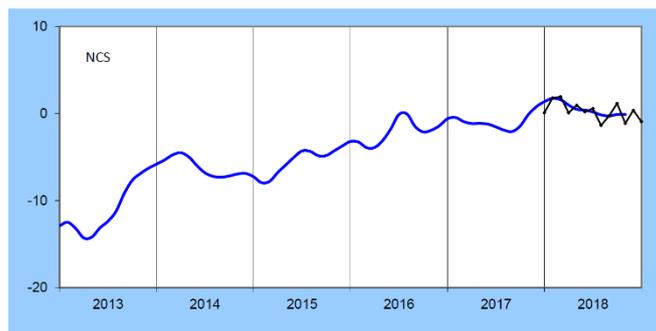
Graphique 2 : Indicateur de confiance des consommateurs 2010 - 2018

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

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

Graphique 3 : Indicateur de cycle conjoncturel - 2018

Courbe synthétique générale



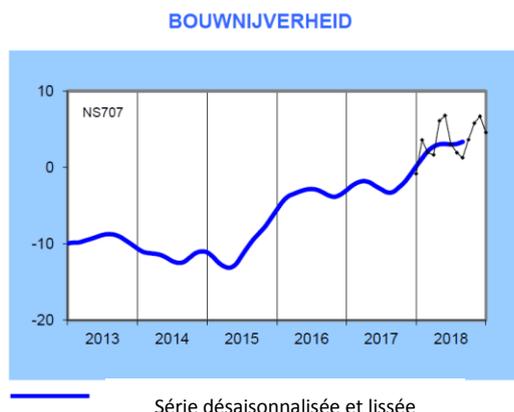
Source: BNB

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Graphique 9 : OLO à 10 ans

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

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



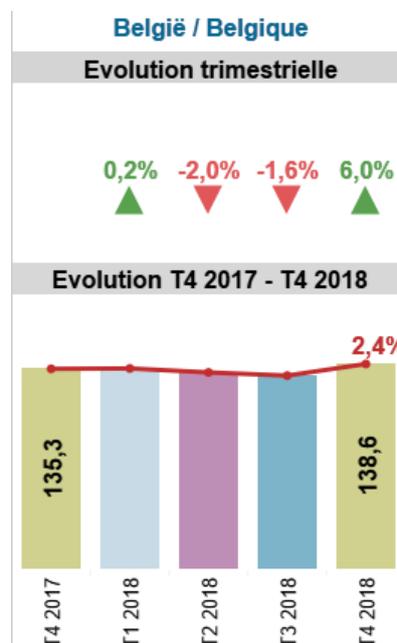
Graphique 10: Index de l'activité immobilière

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

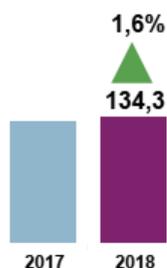
Au 4^e trimestre, l'indice de l'activité immobilière se trouve à 138,6 points et termine donc encore une fois l'année par un nouveau record.

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

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



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



Graphique 12 : Évolution activité immobilière en Belgique 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 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.

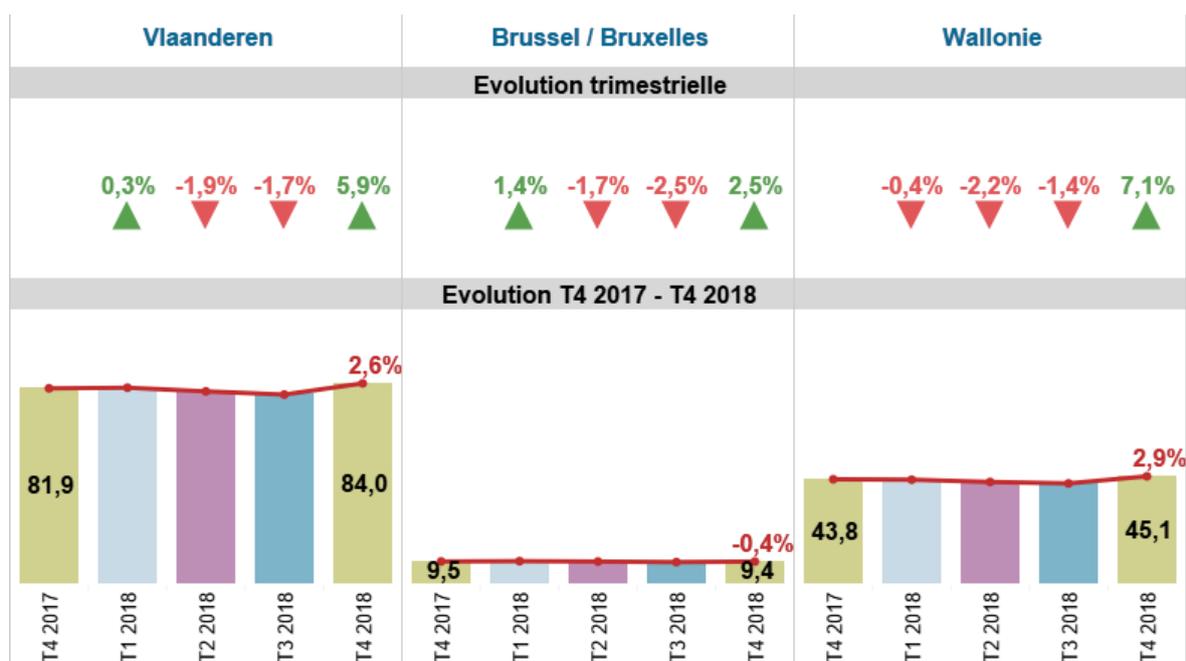
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE RÉGIONALE

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).

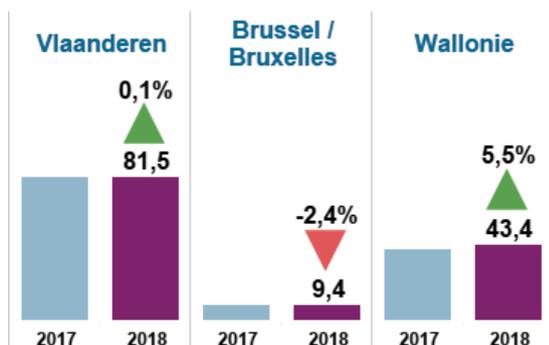
En 2018, la Wallonie, qui équivaut à environ 1/3 du volume immobilier belge, a connu la plus forte croissance de l'activité immobilière en comparaison au 3^e trimestre. Après 3 évolutions trimestrielles négatives d'affilée, le nombre de transactions y a augmenté de +7,1 % lors du dernier trimestre. Par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

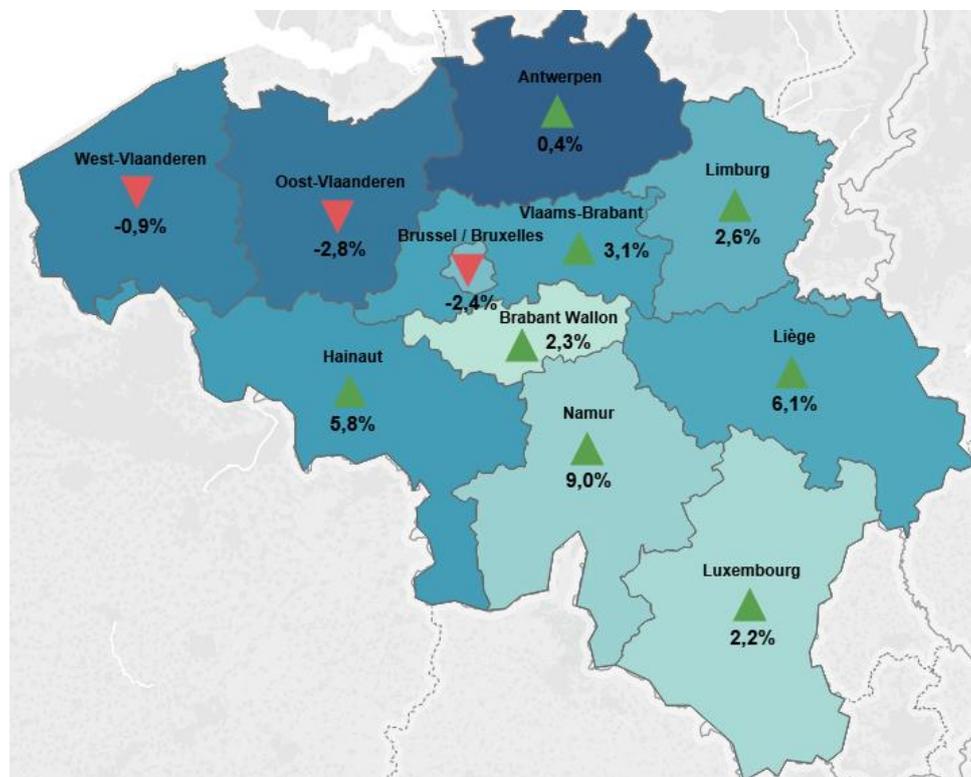
Graphique 14 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison 2017 - 2018

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.



Graphique 15 : Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2017-2018

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

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

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

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

MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

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

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

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

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

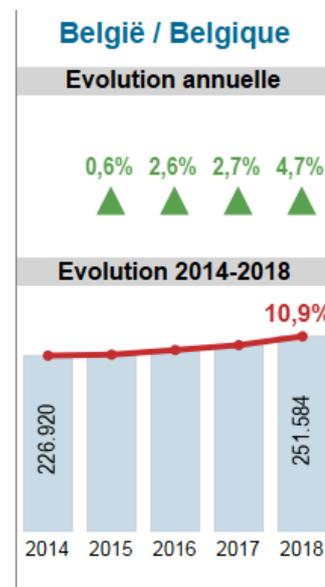
MAISONS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

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

Le graphique 16 illustre le prix moyen d'une maison au niveau national à partir de 2014, ainsi que l'évolution de ce prix lors des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique reflète l'évolution du prix moyen de l'année par rapport à celui de l'année précédente. Nous remarquons que le prix d'une maison enregistre une augmentation continue lors de ces dernières années. Cependant, cette croissance a compensé tout juste l'inflation et la réelle plus-value était assez limitée. Par la forte croissance constatée en 2018 et au vu de l'inflation de 2,2 % la même année¹, les prix des maisons ont connu pour la première fois une réelle croissance significative de quelque 2,5 % par rapport à 2017.

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



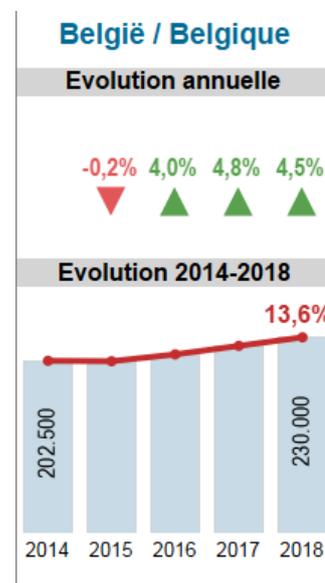
Graphique 16 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

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

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

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



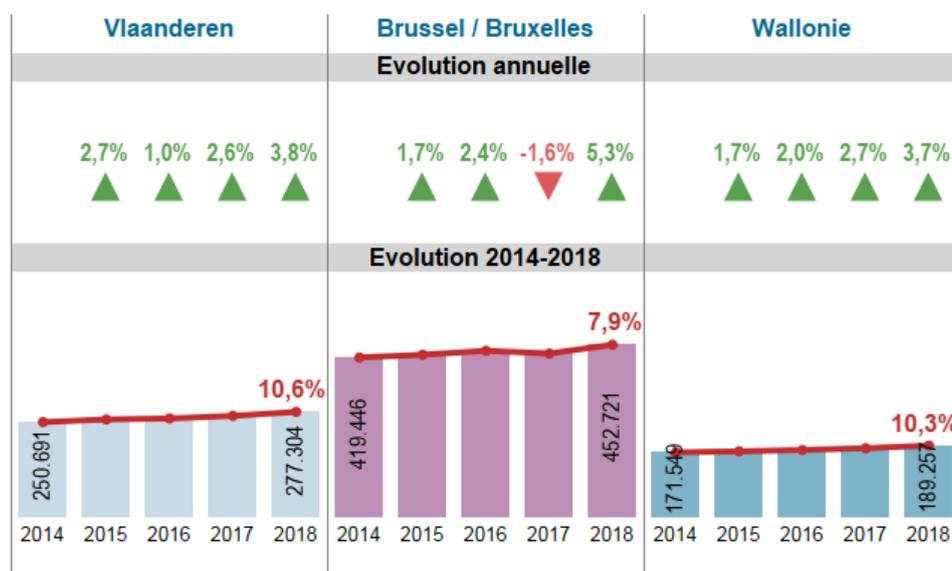
Graphique 17 : Evolution annuelle du prix médian de l'immobilier en Belgique

¹ Source Eurostat (chiffres disponibles jusque novembre 2018)

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

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

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



Graphique 18 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison au niveau régional

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

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

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

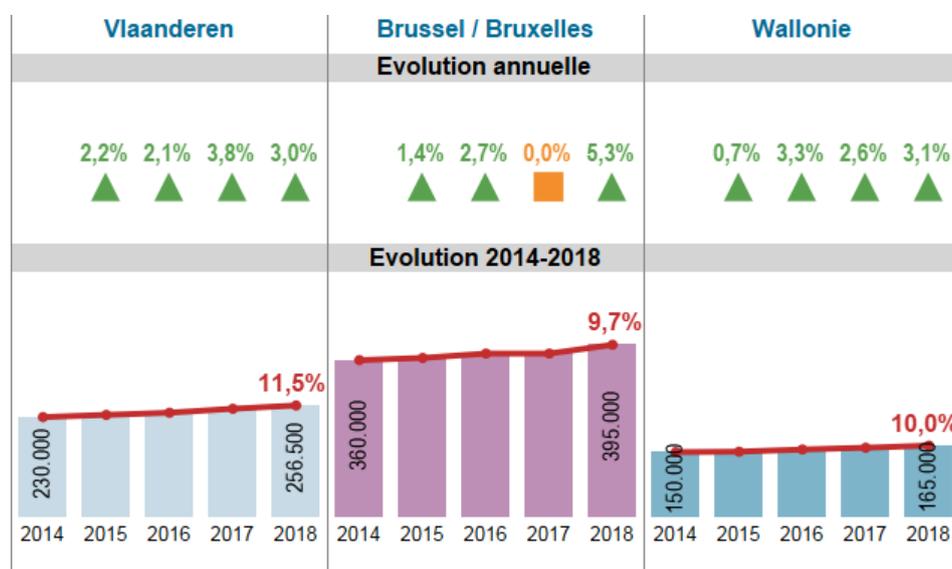
En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale coûte en moyenne 452.721 EUR, ce qui est de 79,9 % plus élevé que la moyenne nationale (251.584 EUR). Une maison en Flandre est en moyenne 10,2 % plus élevée que la moyenne du pays et le prix moyen en Wallonie se trouve à 24,8 % moins élevé.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

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

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

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



Graphique 19 : Evolution annuelle du prix médian d'une maison au niveau régional

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

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

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

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

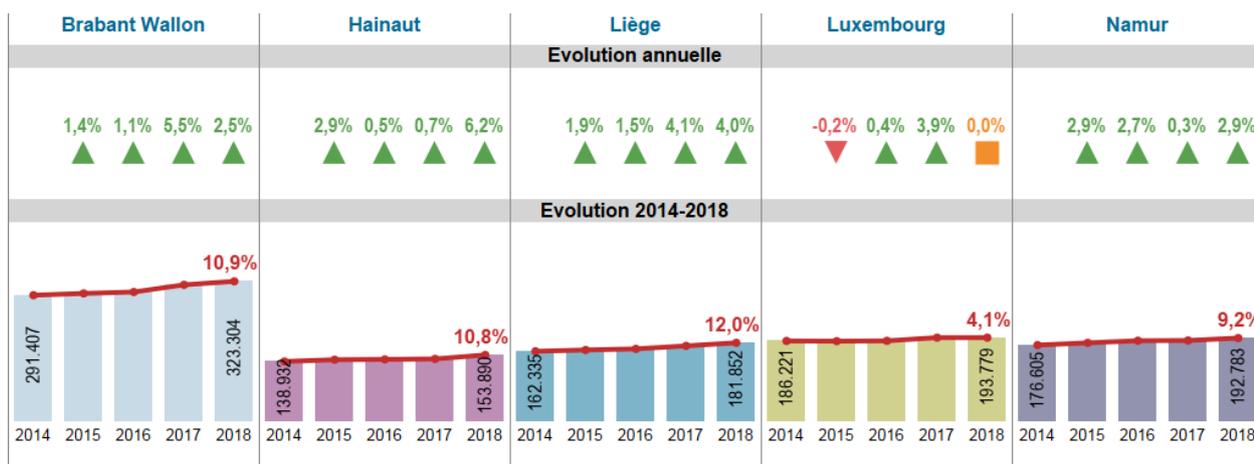
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons en 2018 augmente de +3,7 % par rapport à 2017 (graphique 18). Le prix moyen d'une maison en Wallonie en 2018 s'élève à 189.257 EUR.

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

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

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

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



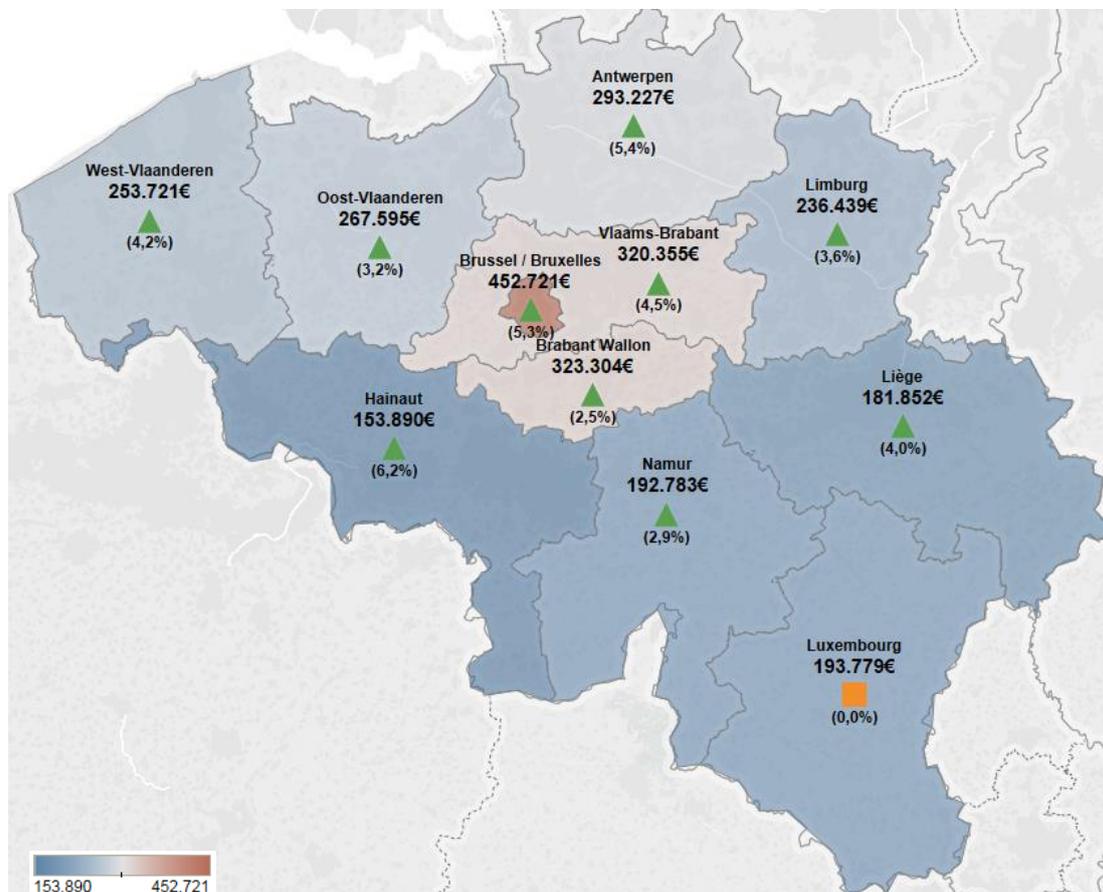
Graphique 20 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

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

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

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

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



Graphique 21 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison en Belgique (2018 versus 2017)

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

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

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

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

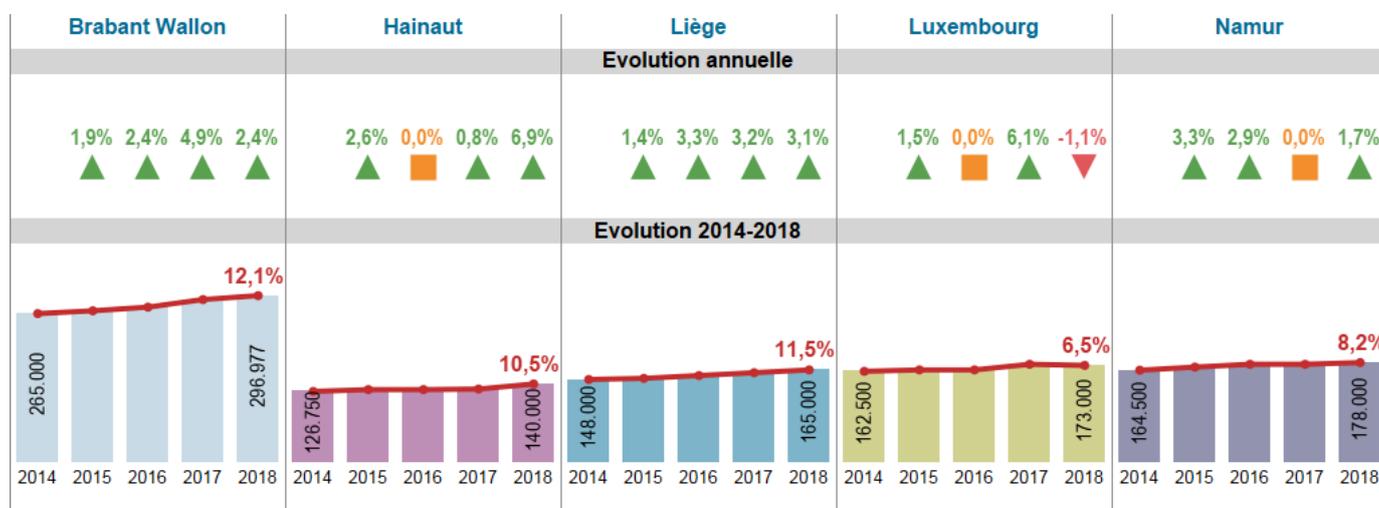
PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix médian des maisons en 2018 augmente de 3,1 % par rapport à 2017 (graphique 19). En 2018, la médiane d'une maison en Wallonie s'élève à 165.000 EUR.

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

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

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



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

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

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

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

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

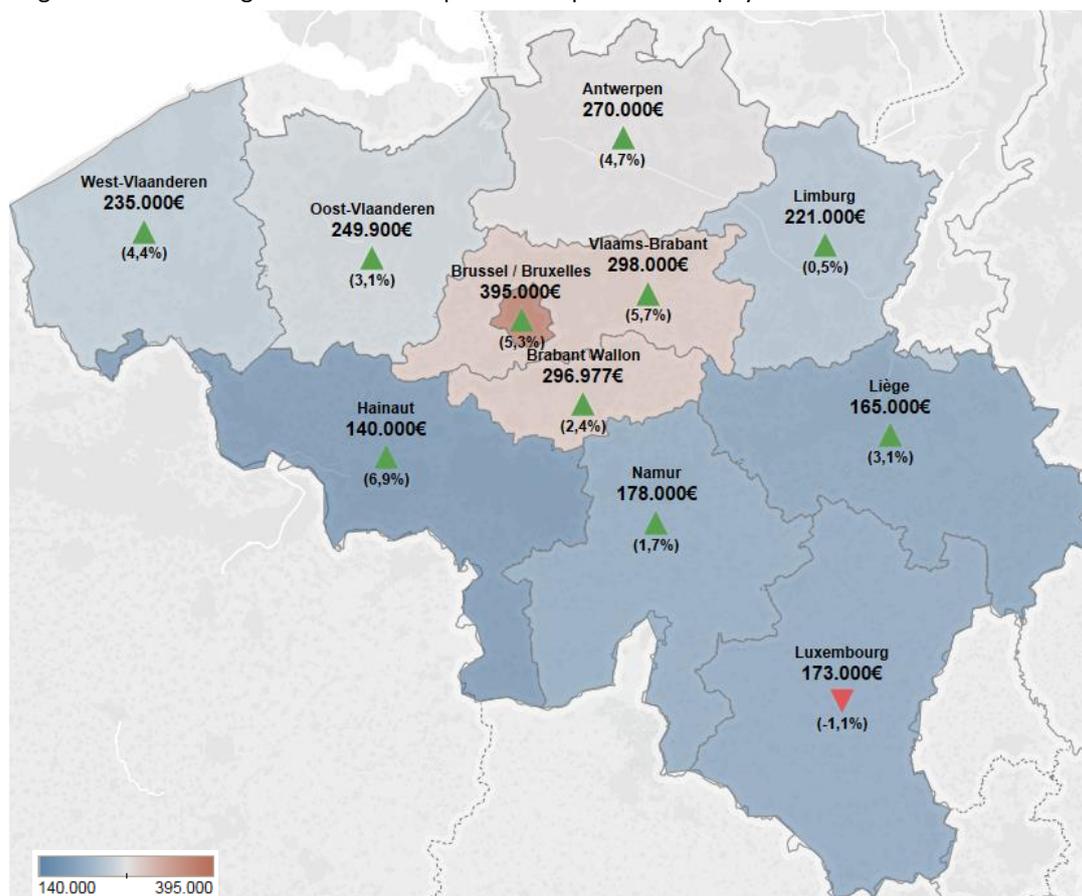
Pour terminer, la carte ci-dessous expose un aperçu de la médiane et de son évolution dans les différentes provinces belges. Le code couleur reflète le prix médian. Plus la couleur est bleue, plus la médiane d'une maison dans cette province est faible. Plus la couleur tire vers le brun/rouge, plus la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

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

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

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

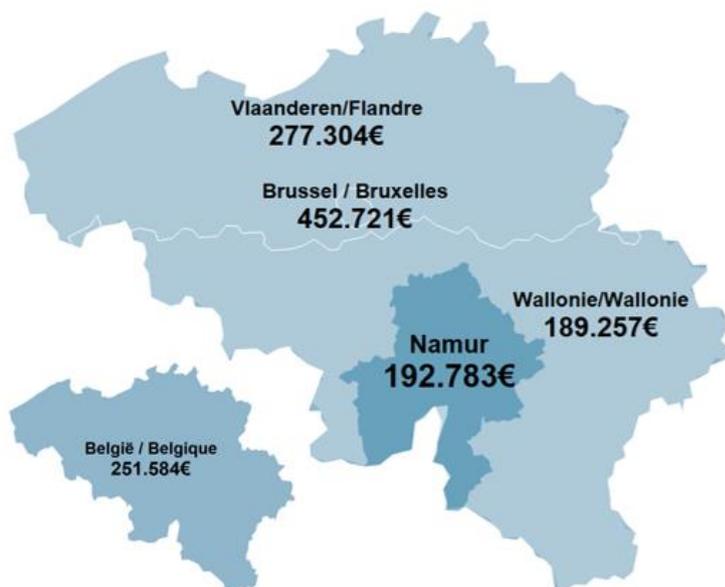
En comparaison à 2017, chaque province en 2018 connaît une augmentation de son prix médian. Seule la province du Luxembourg fait office d'exception (-1,1 %). La croissance varie de +6,9 % au Hainaut à +0,5 % au Limbourg. La médiane a augmenté de 3 % ou plus dans 7 provinces du pays.



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

ZOOM SUR LA PROVINCE DE NAMUR

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DE NAMUR



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

Le graphique 24 présente le prix moyen des maisons en 2018 en province de Namur et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays et au niveau national.

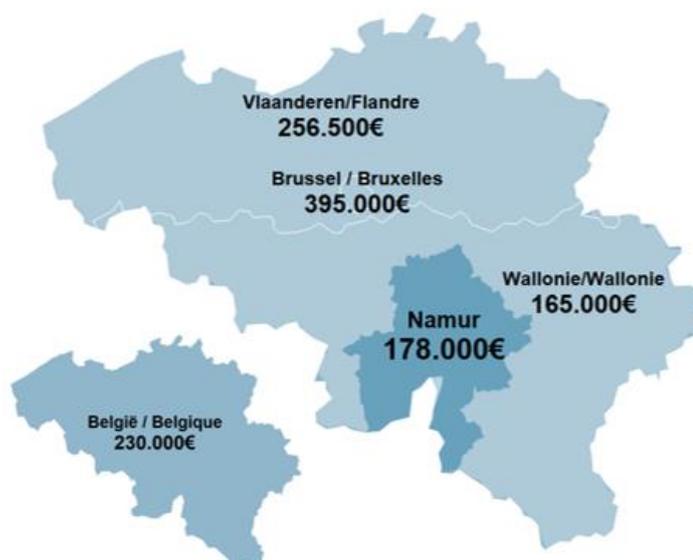
Le prix moyen d'une maison en 2018 en province de Namur est plus élevé que le prix moyen en Wallonie (+1,9%). Avec un prix moyen de 192.783 EUR, nous payons en province de Namur -57,4% de moins que la moyenne bruxelloise, -30,5% de moins que la moyenne flamande et -23,4% de moins que la moyenne au niveau national.

Il faut en moyenne compter plus ou moins +3.500 EUR en plus pour acheter une maison en province de Namur comparé à l'ensemble de la Wallonie.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DE NAMUR

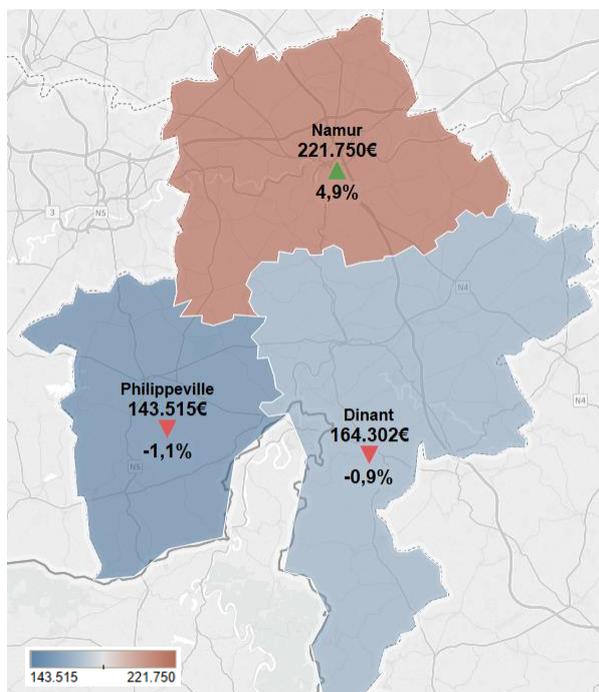
Nous pouvons observer dans le graphique 25 que le prix médian en province de Namur est significativement inférieur à son prix moyen (-7,7%). Le prix médian d'une maison en 2018 en province de Namur est plus élevé que le prix médian observé en Région wallonne (+7,9%). Il est néanmoins inférieur au prix médian d'une maison en région bruxelloise (-54,9%), en région flamande (-30,6%) et au niveau national (-22,6%).

Il faut compter, environ, 13.000 EUR en plus pour acheter une maison en province de Namur comparé à la Wallonie.



Graphique 25 : Prix médian pour une maison sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province de Namur.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT



Graphique 26 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2018 au niveau arrondissement administratif en province de Namur et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

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

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

L'arrondissement de Namur affiche le 3^e prix moyen le plus élevé de la Wallonie, derrière Arlon (243.000 EUR) et Nivelles (323.000 EUR). Au niveau national, tous les arrondissements flamands ont des prix moyens supérieurs. Tandis que l'arrondissement de Philippeville affiche un prix moyen dans le top 3 des prix moyens des maisons les plus bas de Wallonie.

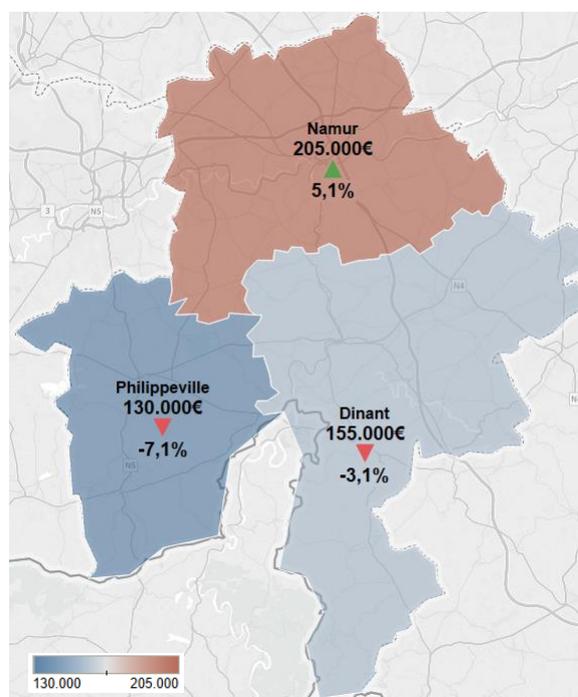
L'évolution sur la province de Namur (+2,9%) est due à l'arrondissement de Namur qui est le seul à afficher une croissance de son prix moyen par rapport à 2017 (+4,9%). Les arrondissements de Dinant et de Philippeville affichent quant à eux, une diminution de respectivement -0,9% et -1,1%.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

Le prix médian est moins élevé que le prix moyen dans les 3 arrondissements. Malgré cela, l'arrondissement de Namur affiche tout de même un prix médian supérieur au prix médian de la Région wallonne. Au niveau national, les arrondissements flamands ont tous un prix médian supérieur à celui de Namur.

L'évolution de la province de Namur (+1,7%), est comme pour le prix moyen, influencé par la croissance du prix médian dans l'arrondissement de Namur, semblable à l'évolution du prix moyen (+5,1%). Les arrondissements de Dinant et de Philippeville connaissent une croissance du prix médian significativement différente du prix moyen. Au niveau provincial, Namur est une des 3 provinces belges qui augmente le moins (carte p. 26).

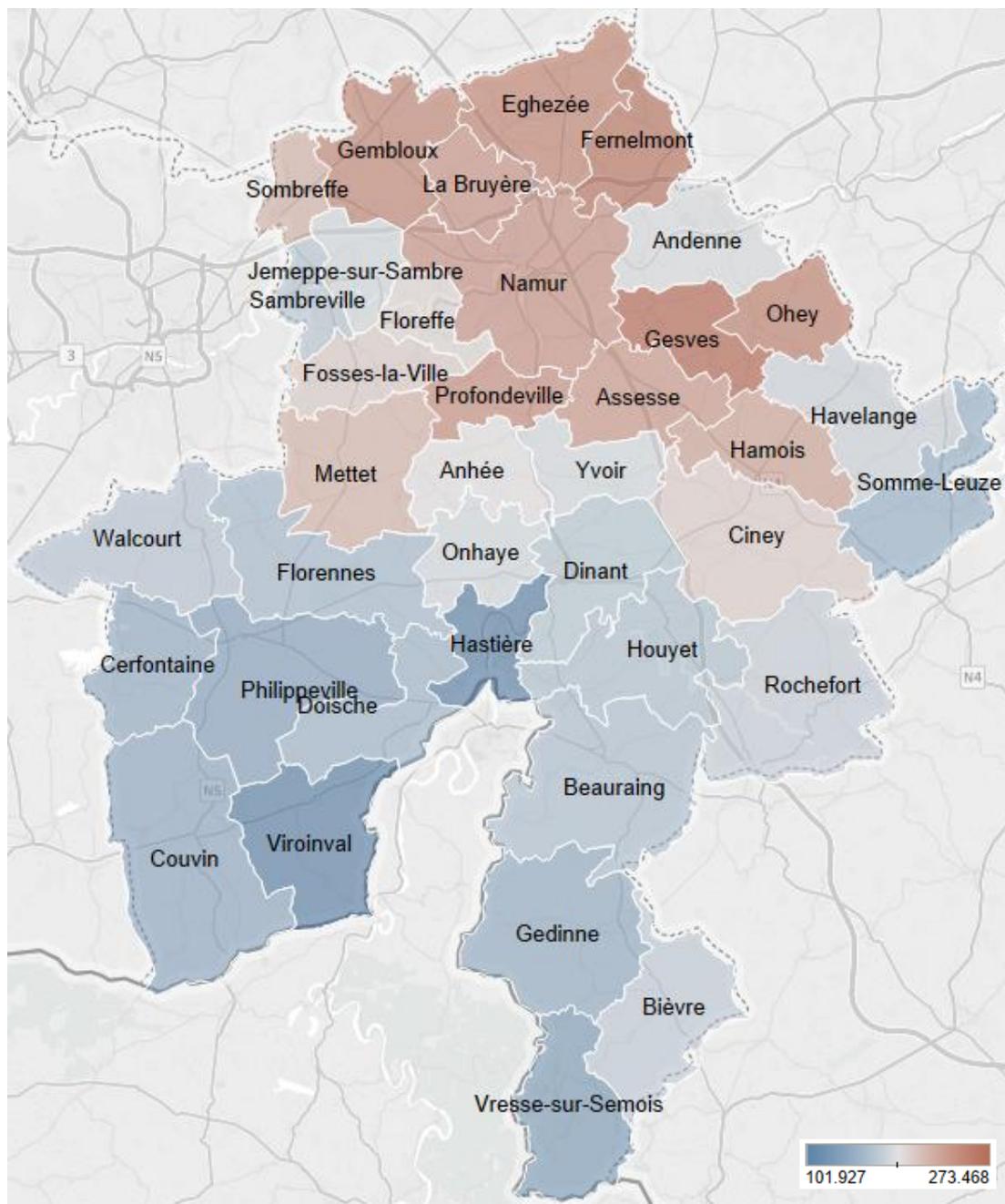
L'arrondissement de Namur est dans le top 3 des prix médians les plus élevés de Wallonie, contrairement à l'arrondissement de Philippeville, dans le top 3 des prix médians les moins élevés.



Graphique 27 : Prix médian pour une maison sur l'année 2018 au niveau arrondissement administratif en province de Namur et évolution par rapport à 2017 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE LA PROVINCE DE NAMUR

La carte ci-dessous est un zoom sur les communes des arrondissements de Namur, de Dinant et de Philippeville, indiquant avec un jeu de couleur le prix moyen en 2018. Cet aperçu nous permet d'identifier les communes les plus chères ou les communes les moins chères en province de Namur.



Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen des 3 arrondissements de la province [couleur bleue en dessous du prix moyen de l'arrondissement et brun - rouge : au-dessus]. Au plus la couleur est brun - rouge foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleu foncé, au plus bas est le prix moyen. La légende en bas à droite de la carte indique la tranche de prix moyen pour acheter une maison en 2018 dans les communes de la province de Namur (de 101.000 EUR à 273.000 EUR).

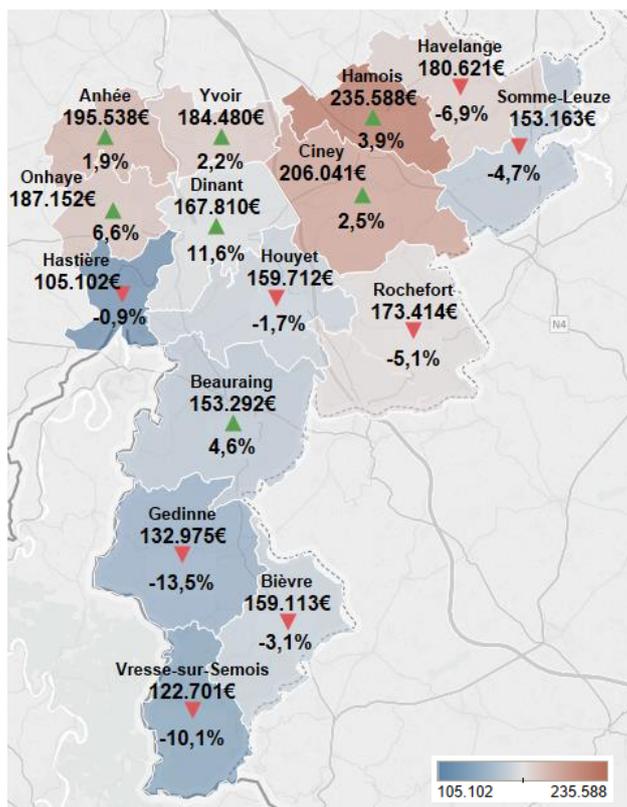
Nous observons que les communes les moins chères sont limitrophes à la France, tandis que les communes les plus chères sont limitrophes au Brabant Wallon.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE DINANT

L'arrondissement de Dinant se compose de plusieurs zones :

- ✓ Les communes au nord, qui se trouvent sur l'axe autoroutier E411 vers le Luxembourg ou avec un accès facile vers cet axe : Hamois, Ciney, Havelange, Anhée, Yvoir, et Rochefort avec des prix moyens oscillant entre 173.000 EUR et 236.000 EUR. La commune de Hamois affichait, pour la première fois, un prix moyen au-dessus de 200.000 EUR en 2017, et ce seuil continue à se confirmer en 2018.
- ✓ La zone frontalière avec la France qui offre des prix moyens contrastés, d'une part Onhaye (187.000 EUR), et d'autre part Hastière (105.000 EUR). Toutes deux pratiquement à égale distance de Dinant, mais l'une avec un accès aisé et direct via la route Charlemagne à Dinant et l'autre pas. Hastière est en moyenne la commune la moins chère de l'arrondissement de Dinant et le prix moyen est en recul par rapport à 2017.
- ✓ La partie centrale de l'arrondissement avec les communes de Dinant et de Houyet et le sud de l'arrondissement qui se trouve également en zone frontalière, dont les prix moyens s'échelonnent entre 122.000 EUR et 168.000 EUR.
- ✓ Somme-Leuze qui est la commune la plus à l'est de la province de Namur en Famenne, traversée par la Nationale 4 et possédant deux zones d'activités économiques. Le prix moyen d'une maison y est de 153.163 EUR.

La carte suivante zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les communes de l'arrondissement de Dinant (-0,9%) et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.



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

Les progressions les plus importantes entre 2017 et 2018 sont observées dans les communes de Dinant et Onhaye qui ont vu leur prix moyen pour une maison augmenter respectivement de +11,6% et de +6,6%. Seulement 7 communes sur les 15 enregistrent une croissance positive de leur prix moyen pour une maison en 2018. La plus grande diminution est pour la commune de Gedinne (-13,5%).

Les communes de Gedinne, Dinant, Somme-Leuze et Vresse-sur-Semois affichent des taux de croissance importants suite à une correction d'une forte variation des prix l'année dernière.

La commune de Bièvre affiche une diminution de son prix moyen, mais le prix médian confirme la tendance positive de ces dernières années.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE DINANT

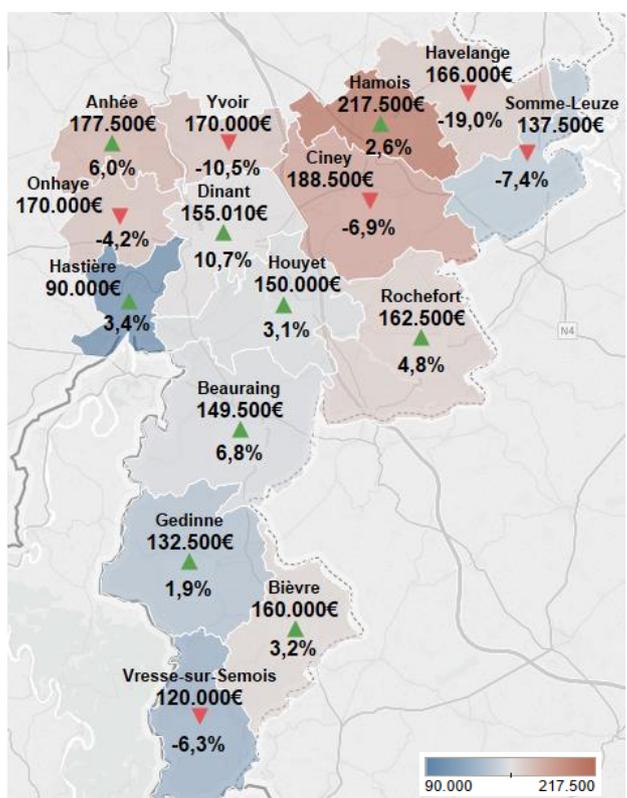
Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Dinant en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre. Nous constatons des différences importantes dans les pourcentages d'évolution entre 2017 et 2018 lorsque l'on passe du prix moyen au prix médian.

L'utilisation du prix médian permet de relativiser l'impact des prix extrêmes. Ce faisant certaines variations observées à la hausse pour quelques prix moyens sont maintenant à la baisse lorsque nous prenons en compte le prix médian. C'est notamment le cas pour Onhaye, Yvoir, Ciney, Houyet. Ou à l'inverse certaines variations à la baisse pour quelques prix moyens sont maintenant à la hausse.

Le prix médian de Ciney en 2017 avait, pour la première fois, légèrement dépassé les 200 000 EUR, après une croissance positive depuis 2014. En 2018, ce niveau élevé n'est pas confirmé. La médiane diminue de -6,9% par rapport au niveau de 2016

Citons l'exemple de la commune de Gedinne qui voit la variation entre 2017 et 2018 de -13,5% en prix moyen se réduire à +1,9% lorsque l'on prend les prix médians en compte, ou Rochefort qui voit sa baisse en prix moyen (-5,1%) correspondre à une augmentation en prix médian (+4,8%).

A Hastière, 50% des maisons sont vendues à un prix inférieur ou égal à 90 000 EUR. C'est, après Viroinval dans le district de Philippeville, la médiane la plus basse en région wallonne. Le prix médian le plus élevé dans le district de Dinant se situe à Hamois, il est en hausse de +2,6% (217.500 EUR).



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

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

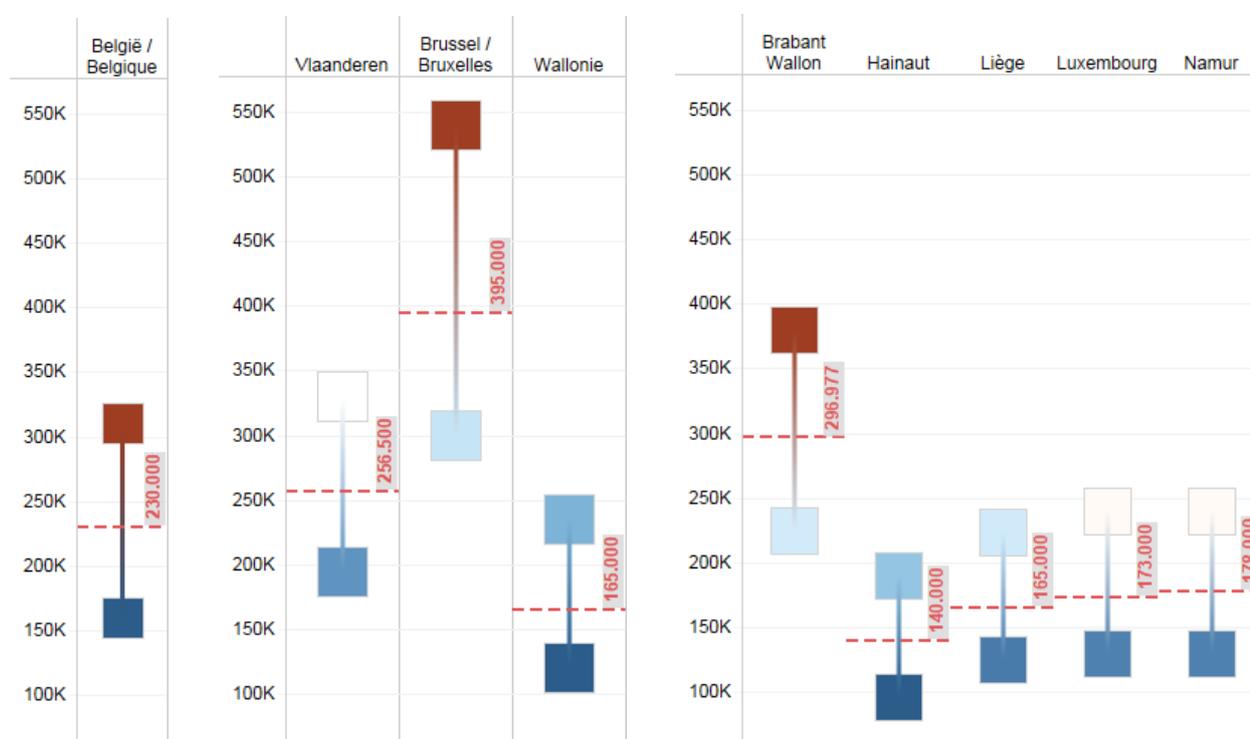
En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix contenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons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

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de Ciney ont été vendues entre 149.250 EUR et 230.750 EUR (tableau page 45).

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

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

Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.

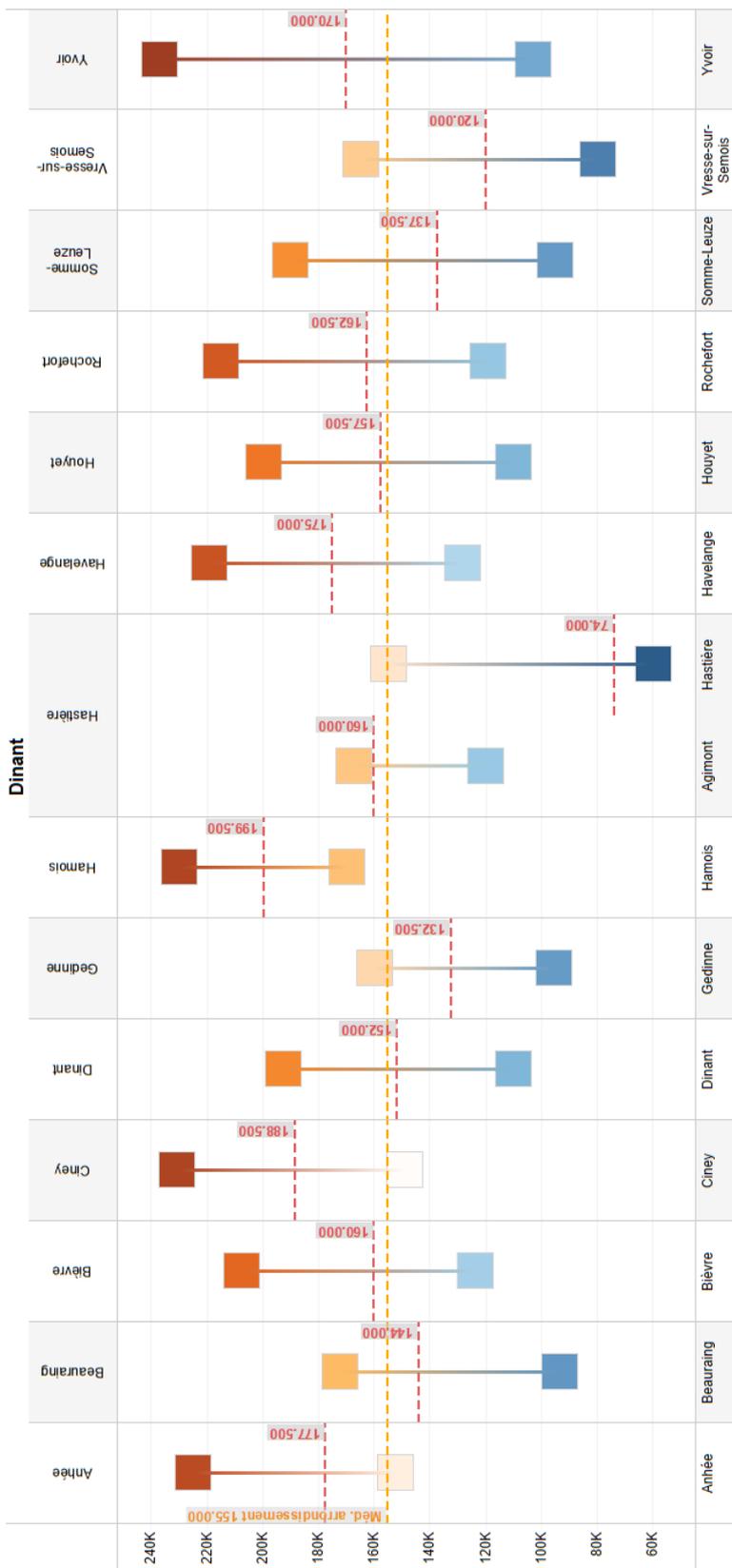


Le prix médian pour la province de Namur est de 178.000 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 130.000 EUR – 240.000 EUR.

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 44 à 46.

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

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



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

Pour l'arrondissement de Dinant, le prix médian est de 155.000 EUR (graphique 27).

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

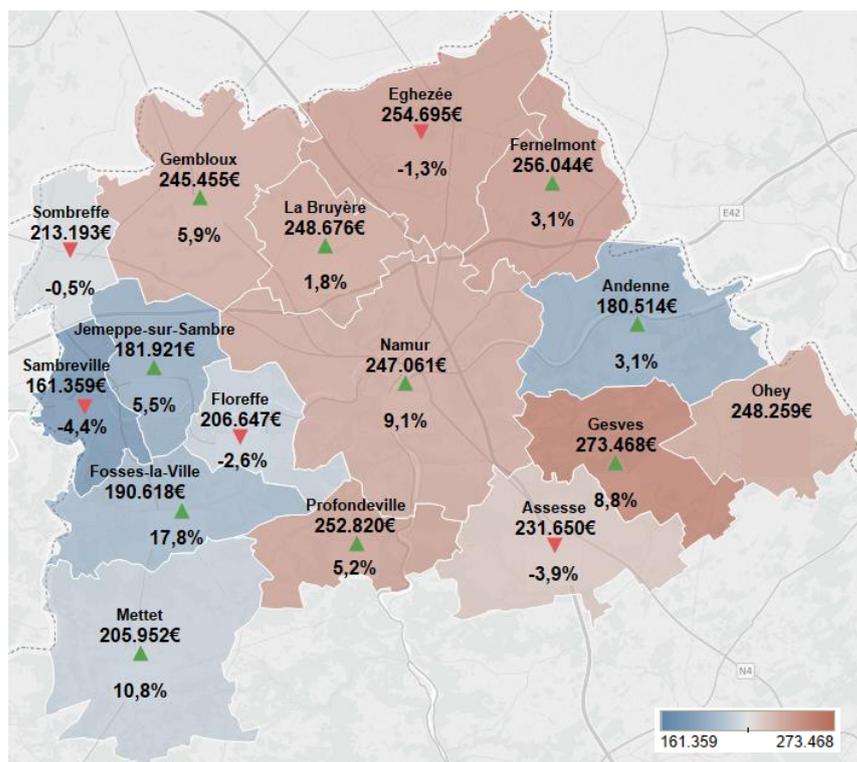
- ✓ Hamois, Ciney et Anhée, les communes les plus chères, ont (presque) 75% de leurs observations (l'intervalle comprenant 50% des observations plus les 25% au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle) au-dessus de la médiane de l'arrondissement.
- ✓ Plus de 75% des maisons vendues à Hamois en 2018 avaient un prix au-dessus de 170.000 EUR, et 25% y ont été vendues au-dessus de 230.000 EUR.
- ✓ La commune d'Yvoir affiche la plus grande dispersion des prix de l'arrondissement (intervalle de prix comprenant 50% des observations de 134 000 EUR). Ceci indique que le marché du logement est hétérogène.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE NAMUR

L'arrondissement de Namur se compose de plusieurs zones :

- ✓ Les communes situées dans l'axe de la E411 (Bruxelles – Luxembourg), c'est-à-dire, Gembloux, Eghezée, La Bruyère, Namur, Profondeville et Assesse avec des prix moyens de 231.000 EUR à 255.000 EUR. Ces communes affichent les prix moyens les plus élevés de la province de Namur.
- ✓ La commune de Gesves affichant le prix moyen le plus élevé de la province et influençant à la hausse la commune de Ohey adjacente.
- ✓ Andenne, situé dans l'axe de la E42 (Charleroi – Liège), dont le prix moyen de 180.514 EUR est inférieur à toutes ses communes limitrophes.
- ✓ Les communes longeant la Sambre ou avoisinantes - Jemeppe-sur-Sambre, Sambreville, Fosses-la-Ville et Floreffe affichant des prix moyens entre 161.000 EUR et 207.000 EUR. Seule la commune de Floreffe affiche un prix moyen dépassant les 200.000 EUR. Ces communes présentent néanmoins un prix moyen inférieur au prix moyen de l'arrondissement (221.750 EUR).
- ✓ Sombreffe se trouvant au carrefour de 3 provinces (Brabant Wallon, Hainaut et Namur) affiche un prix moyen de 213.193 EUR, en stagnation par rapport à 2017.
- ✓ Fernelmont se trouvant pratiquement à égale distance des deux grands axes routiers traversant la province affiche le meilleur 2^{ème} prix (256.044 EUR) de la province de Namur.
- ✓ Mettet se trouvant enclavé dans l'arrondissement Dinant affiche un prix moyen de 205.952 EUR, en augmentation par rapport à 2017.

La carte suivante zoome, d'une part, sur le prix moyen en 2018 dans les communes de l'arrondissement de Namur et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018. Nous ne donnons pas d'évolution à Ohey en raison du nombre restreint d'observations en 2017.



Graphique 31 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2017

La commune de Fosses-la-Ville, situé au sud de l'axe routier E42, affiche l'augmentation de prix la plus importante par rapport à 2018 (+17,8%). Cette augmentation est une correction du net recul des prix de l'année dernière (-10%). Seulement 5 communes sur les 16 communes de l'arrondissement enregistrent une diminution de leur prix moyen. La plus grande diminution est pour la commune de Sambre (-4,4%), qui conserve le prix moyen le plus faible de l'arrondissement (161.000 EUR).

Fernelmont est la seule commune de l'arrondissement pour laquelle le prix moyen augmente pour la troisième année consécutive. Tandis qu'à Florefe, le prix moyen diminue pour la deuxième année consécutive.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE NAMUR

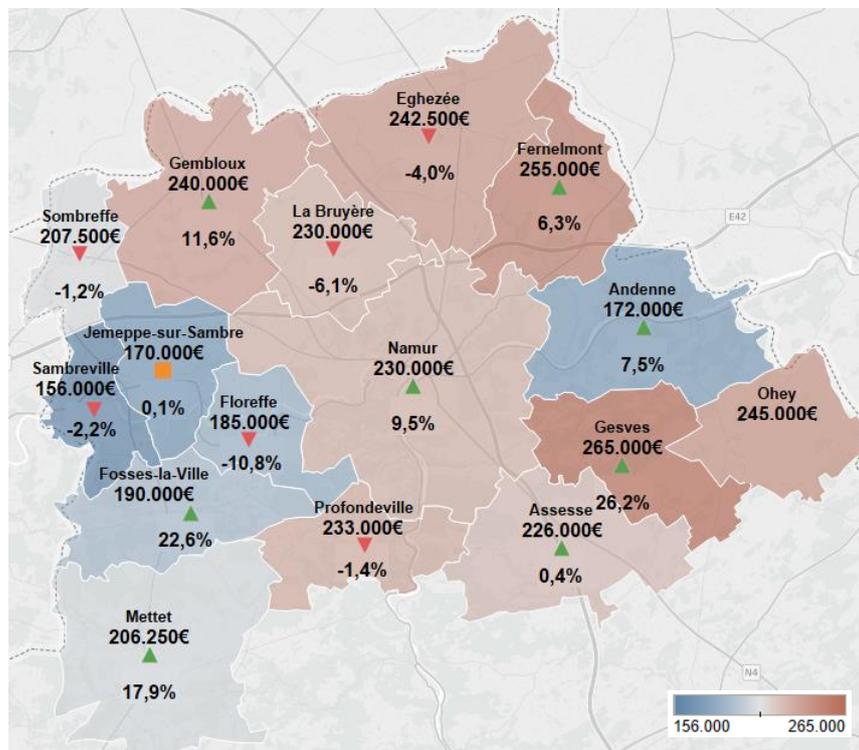
Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Namur en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

Les communes de Gesves et de Fernelmont affichent les prix médians les plus élevés de la province de Namur.

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

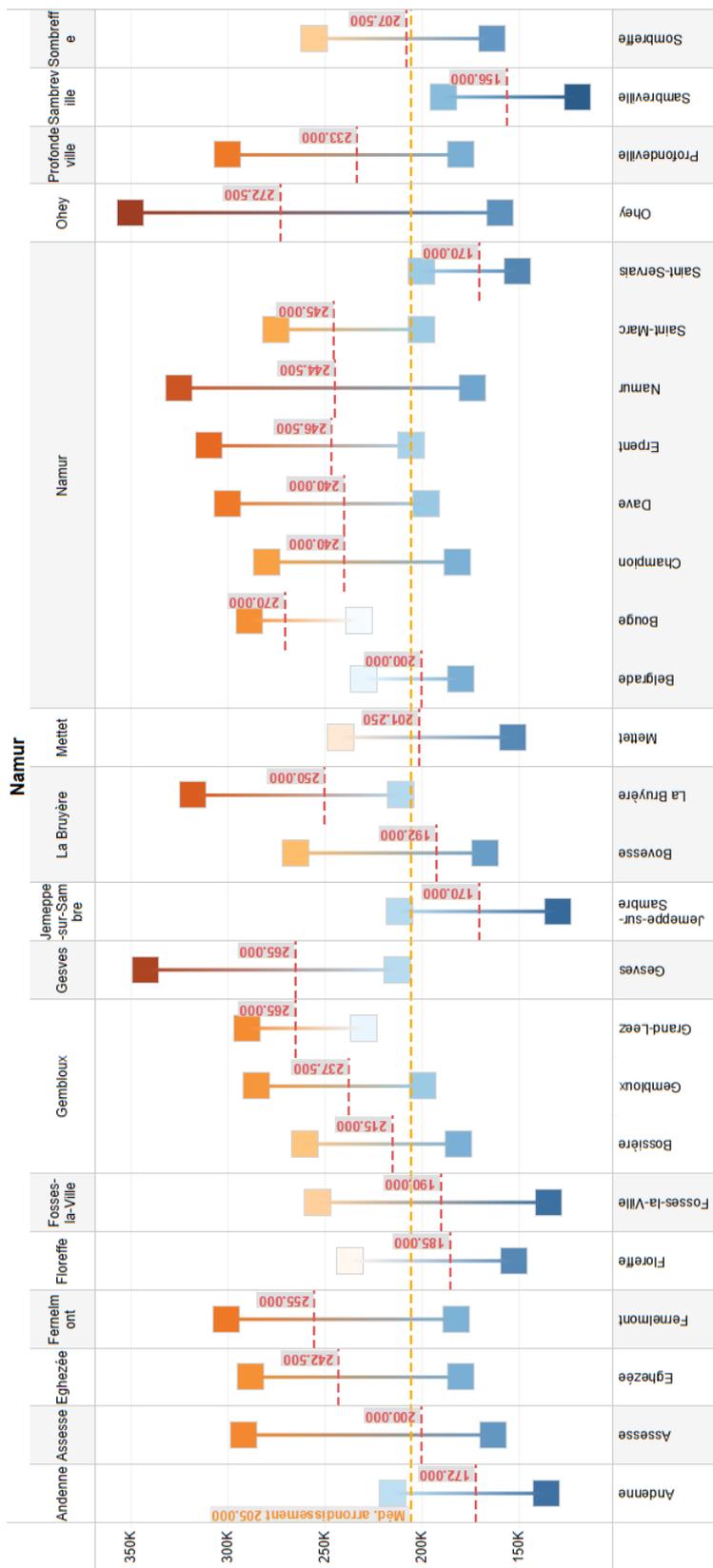
Les variations entre 2017 et 2018 sont accentuées, à l'exception des communes de Assesse, La Bruyère, Jemeppe-sur-Sambre, Sambre et Profondeville.

Gesves voit la variation entre 2017 et 2018 de +8,8% en prix moyen s'accroître à +26,2% lorsque l'on prend les prix médians en compte. Cette évolution majeure est due au prix médian de l'année dernière, qui a connu une baisse importante (-20%), et au nombre restreint d'observations en 2017.



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

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



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

Pour l'arrondissement de Namur, le prix médian est de 205.000 EUR (graphique 27 page 28).

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

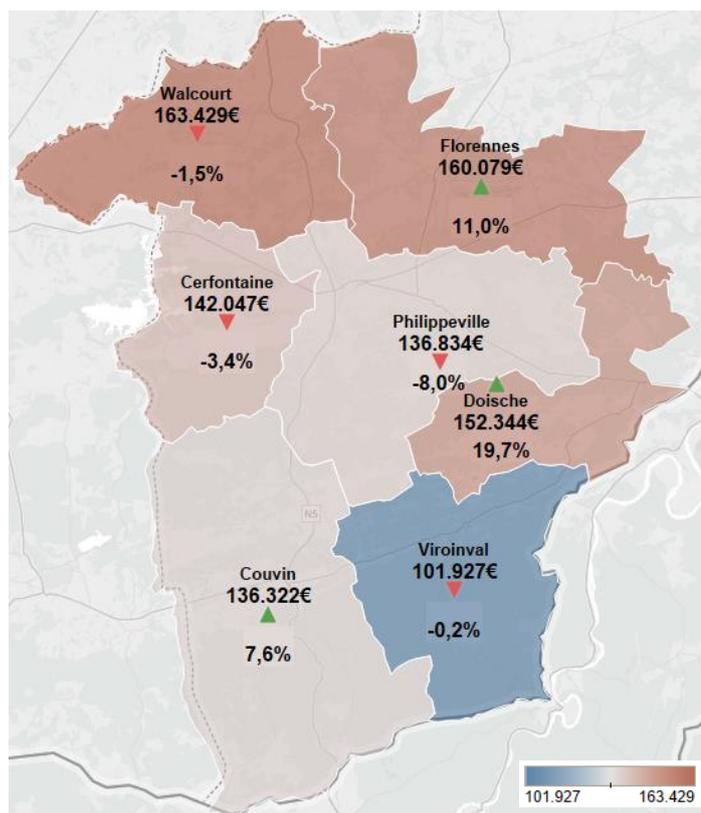
- ✓ Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer les communes de Gesves, Ohey, La Bruyère, Profondeville et Namur comme exemples.
- ✓ Gesves et La Bruyère, et les entités Erpent, Grand-Leez et Bouge, 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.
- ✓ Plus de 75% des maisons vendues à Gesves en 2018 avaient un prix au-dessus de 212.500 EUR, et 25% y ont été vendues au-dessus de 342.500 EUR.
- ✓ 25% des maisons vendues dans la communes de Sambreville affichent un prix inférieur ou égal à 120.000 EUR.
- ✓ En fonction de la largeur de l'intervalle interquartile, on peut déduire l'homogénéité du marché du logement. Namur, par exemple, a un écart important (limite inférieure = 173 750 EUR, limite supérieure = 325 000 EUR) et Saint-Servais a un écart très faible (limite inférieure = 150 750 EUR, limite supérieure = 200 000 EUR). Le marché du logement dans la ville de Namur est plutôt hétérogène, avec différents quartiers et types de maisons. A Saint-Servais le prix des maisons est beaucoup plus proche, 50% y est vendu entre 150.750 EUR et 200.000 EUR.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE PHILIPPEVILLE

L'arrondissement de Philippeville se compose de plusieurs zones :

- ✓ Plusieurs communes au sein de l'arrondissement de Philippeville font partie des communes les moins chères de la province de Namur. Les prix moyens s'y échelonnent entre 101.000 EUR (Viroinval) et 164.000 EUR (Walcourt).
- ✓ La commune de Viroinval affiche le prix moyen le plus bas de la province de Namur et témoigne d'un prix moyen qui est de -46,1% inférieur au prix moyen de la Région wallonne. Une maison à Viroinval coûtera en moyenne 42.000 EUR de moins par rapport au prix moyen de l'arrondissement et 91.000 EUR de moins par rapport au prix moyen d'une maison en province de Namur.
- ✓ La commune de Walcourt affiche le prix moyen le plus élevé de l'arrondissement soit 163.429 EUR. Le prix moyen y est de +13,9% supérieur au prix moyen de l'arrondissement, mais reste inférieur de -15,2% par rapport au prix de la province et de -13,6% par rapport au prix moyen en Région wallonne (189.257 EUR).
- ✓ Seules les communes du nord / nord-ouest de l'arrondissement ont un prix moyen supérieur à la moyenne de l'arrondissement.

La carte suivante zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les communes de l'arrondissement de Philippeville (143.515 EUR) et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018 (-1.1%).



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

Les communes de Doische et Florennes affichent les plus grosses progressions entre 2017 et 2018. Le prix moyen d'une maison y a augmenté respectivement de +19,7% et +11,0%. La commune de Couvin suit de près avec une augmentation de +7,6%.

Le prix moyen pour la commune de Doische a augmenté consécutivement au cours des 2 dernières années. Une maison coûte en moyenne 30.000 EUR de plus par rapport à 2016. Tandis qu'à Florennes et à Couvin les prix moyens se redressent après une baisse similaire l'année dernière (et par rapport à 2016). A Philippeville, le prix moyen baisse pour la deuxième année consécutive. Le prix moyen est inférieur de 25.500 EUR à celui de 2016. Le prix médian confirme également cette baisse. Le marché immobilier y est sous pression.

Les 4 autres communes de l'arrondissement affichent une diminution du prix moyen par rapport à 2017. La commune de Philippeville montre la diminution la plus significative avec -8,0%. Une maison y coutera en moyenne 12.000 EUR de moins qu'en 2017.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE PHILIPPEVILLE

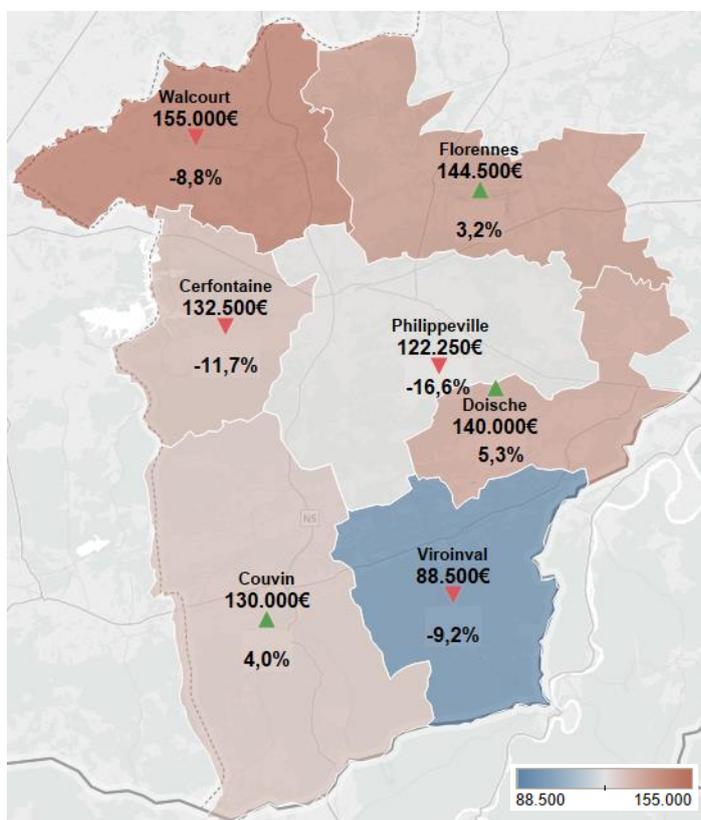
Nous faisons à présent un zoom sur les communes de l'arrondissement de Philippeville en évaluant la variation du prix médian d'une année à l'autre.

La commune de Viroinval affiche le niveau de prix médian le plus bas du pays, 50% des maisons vendues en 2018 avaient un prix inférieur à 88.500 EUR. Ce prix médian est inférieur de -50% à celui de la province (178.000 EUR).

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

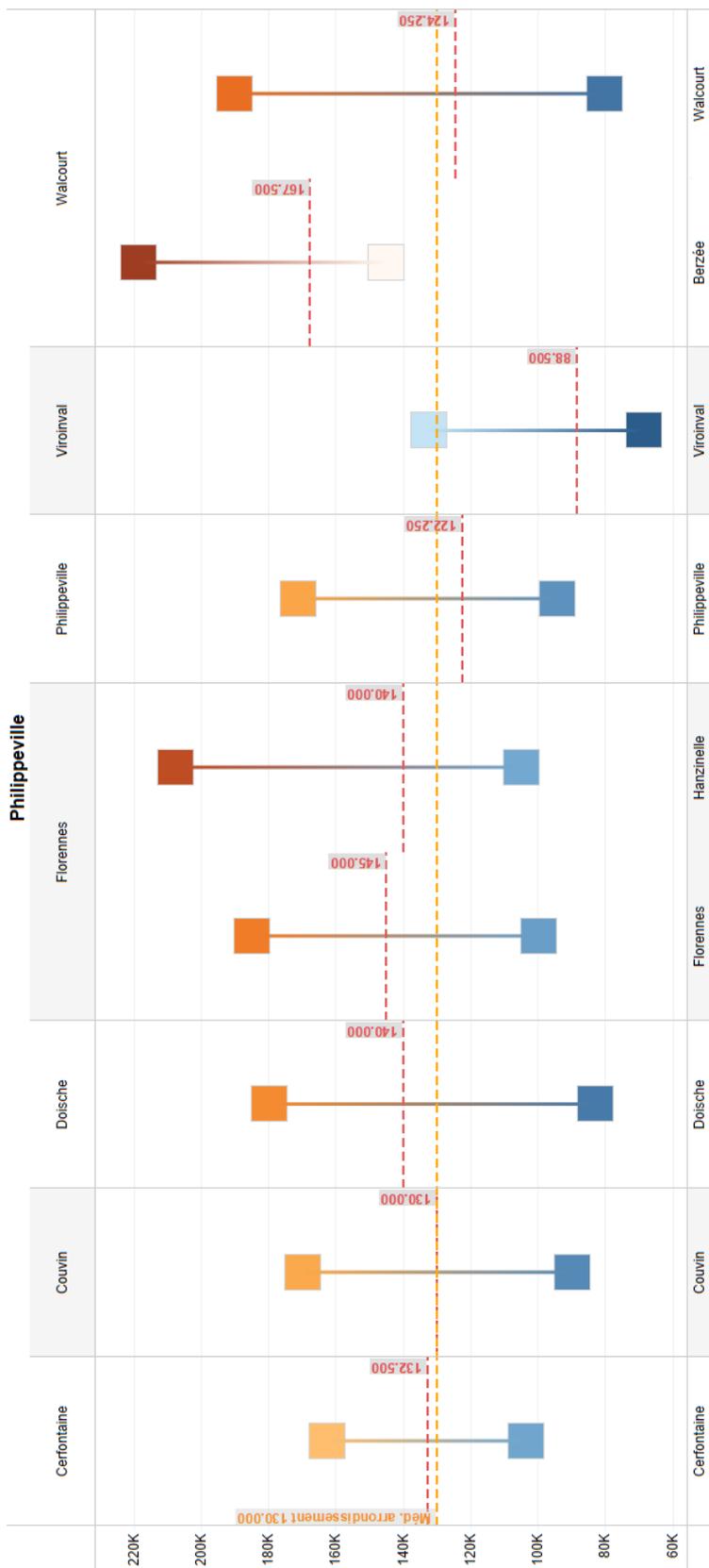
Les variations sont accentuées, à l'exception des communes de Florennes, Doische et Couvin.

Citons l'exemple de la commune de Philippeville qui voit la variation entre 2017 et 2018 de -8,0% en prix moyen augmenter à -16,6% lorsque l'on prend les prix médians en compte.



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

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



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

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

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

- ✓ Viroinval est l'entité qui affiche le prix médian le plus bas (88.500 EUR) et l'entité dans laquelle 75% maisons se vendent moins de 132.500 EUR, +2.500 EUR au-dessus du prix médian de l'arrondissement. C'est l'une des deux communes de la Wallonie dont le prix médian se situe en-dessous de 100.000 EUR (l'autre commune étant Hastière dans l'arrondissement de Dinant avec un prix médian de 90.000 EUR).
- ✓ Berzée dans la commune de Walcourt affiche le prix médian le plus haut avec 167.500 EUR. Plus de 75% des maisons s'y vendent au-dessus de 145.000 EUR, et 25% y sont vendues au-dessus de 218.750 EUR.
- ✓ Walcourt affiche la plus grande distribution de prix (limite inférieure de l'intervalle 80.375 EUR, limite supérieure = 190.000 EUR) et donc une variété plus grande des maisons disponibles sur le marché, au contraire de l'entité de Cerfontaine dont la distribution plus restreinte semble indiquer une certaine homogénéité des maisons, 50% des maisons y sont vendues entre 103.750 EUR et 162.750 EUR.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend, pour les arrondissements de Dinant, Namur et Philippeville, 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	% Moy. Prix Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	% Moy. Prix Entité	
Dinant									
Anhée	187.272	165.723	191.874	191.874	192.783	164.302	195.538	1.91%	
Beaurain	187.272	165.723	146.546	143.046	192.783	164.302	143.082	0.02%	
Pontrôme	187.272	165.723	146.546	124.500	192.783	164.302	168.901	35.66%	
Wiesme	187.272	165.723	146.546	124.500	192.783	164.302	168.000		
Bièvre	187.272	165.723	164.125	164.125	192.783	164.302	159.113	-3.05%	
Ciney	187.272	165.723	201.007	201.007	192.783	164.302	206.041	2.50%	
Dinant	187.272	165.723	150.373	143.393	192.783	164.302	163.451	13.99%	
Lisogne	187.272	165.723	150.373	233.000					
Thynnes									
Gedinne	187.272	165.723	153.721	153.721	192.783	164.302	178.573		
Hamois	187.272	165.723	226.724	166.992	192.783	164.302	132.975	-13.50%	
Achet	187.272	165.723	226.724	166.992	192.783	164.302	334.167	100.11%	
Hamois	187.272	165.723	226.724	244.522	192.783	164.302	204.182	-16.50%	
Mohville	187.272	165.723	226.724	240.000					
Hastière	187.272	165.723	106.090	138.273	192.783	164.302	105.102	5.52%	
Blaimont	187.272	165.723	106.090	65.504	192.783	164.302	81.667	24.67%	
Hastière	187.272	165.723	106.090	106.333	192.783	164.302	99.567	-6.36%	
Hastière-par-Delà	187.272	165.723	106.090	161.625	192.783	164.302	98.000		
Heer	187.272	165.723	106.090	161.625	192.783	164.302	108.119	-33.11%	
Havelange	187.272	165.723	193.966	204.048	192.783	164.302	180.621	-11.44%	
Houyet	187.272	165.723	162.409	208.100					
Celles (Nam.)					192.783	164.302	159.712	112.150	
Hour					192.783	164.302	171.550	8.17%	
Houyet	187.272	165.723	162.409	158.597	192.783	164.302	159.712	-5.63%	
Wanlin	187.272	165.723	162.409	141.400	192.783	164.302	133.438		
Onhaye	187.272	165.723	175.643	171.800	192.783	164.302	187.152	42.32%	
Falaën	187.272	165.723	175.643	182.833	192.783	164.302	182.600	-0.13%	
Onhaye	187.272	165.723	175.643	182.833	192.783	164.302	187.152	160.167	
Sommerie					192.783	164.302	173.414	173.414	
Rochefort	187.272	165.723	182.680	182.680	192.783	164.302	153.163	-5.07%	
Somme-Leuze	187.272	165.723	160.792	160.792	192.783	164.302	153.163	-4.74%	
Somme-Leuze	187.272	165.723	136.431	136.431	192.783	164.302	122.701	-10.06%	
Vresse-sur-Semois	187.272	165.723	180.454	180.454	192.783	164.302	184.480	2.23%	
Yvoir	187.272	165.723	180.454	180.454	192.783	164.302	184.480		

Tableau 2 : 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	% Moy. Prix Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	% Moy. Prix Entité
Namur								
Andenne	187.272	211.446	175.121	175.121	192.783	221.750	180.514	3,08%
Asesse	187.272	211.446	241.175	236.792	192.783	221.750	231.050	-5,80%
Eghezée	187.272	211.446	258.143	258.143	192.783	221.750	254.695	-1,34%
Fernelmont	187.272	211.446	248.382	248.382	192.783	221.750	256.044	3,09%
Floreffe	187.272	211.446	212.159	212.159	192.783	221.750	206.647	-2,60%
Fosses-la-Ville	187.272	211.446	161.793	161.793	192.783	221.750	190.618	17,82%
Gembloux	187.272	211.446	231.791	205.273	192.783	221.750	245.455	11,99%
	187.272	211.446	231.791	239.735	192.783	221.750	245.455	2,83%
	187.272	211.446	231.791	225.458	192.783	221.750	245.455	16,59%
Gesves	187.272	211.446	251.234	251.234	192.783	221.750	273.468	8,85%
Jemeppe-sur-Sambre	187.272	211.446	172.442	172.442	192.783	221.750	181.921	5,50%
La Bruyère	187.272	211.446	244.224	255.333	192.783	221.750	248.676	-12,17%
	187.272	211.446	244.224	239.096	192.783	221.750	248.676	11,79%
Mettet	187.272	211.446	185.895	242.222	192.783	221.750	205.952	11,32%
	187.272	211.446	185.895	179.712	192.783	221.750	247.061	-0,52%
Namur								
Belgrade	187.272	211.446	226.513	199.688	192.783	221.750	247.061	-5,92%
Boninne	187.272	211.446	226.513	391.000	192.783	221.750	270.368	12,80%
Bouge	187.272	211.446	226.513	287.382	192.783	221.750	248.226	8,21%
Champion	187.272	211.446	226.513	220.050	192.783	221.750	247.061	-2,52%
Cognelée	187.272	211.446	226.513	237.120	192.783	221.750	247.061	-23,34%
Dave	187.272	211.446	226.513	237.568	192.783	221.750	257.077	15,81%
Erpent	187.272	211.446	226.513	271.611	192.783	221.750	267.092	24,01%
Gelbressée	187.272	211.446	226.513	224.625	192.783	221.750	247.061	1,59%
Namur	187.272	211.446	226.513	230.635	192.783	221.750	247.061	13,54%
Saint-Marc	187.272	211.446	226.513	196.875	192.783	221.750	247.061	64,85%
Saint-Servais	187.272	211.446	226.513	175.818	192.783	221.750	248.259	252,820
Haillet	187.272	211.446	178.066	205.375	192.783	221.750	248.259	252,820
Ohey	187.272	211.446	178.066	161.219	192.783	221.750	248.259	252,820
Perwez-Haillet	187.272	211.446	240.399	240.399	192.783	221.750	252.820	5,17%
Profondeville	187.272	211.446	168.838	168.838	192.783	221.750	161.359	-4,43%
Sambreville	187.272	211.446	214.351	214.351	192.783	221.750	213.193	-0,54%
Sombrefe	187.272	211.446	214.351	214.351	192.783	221.750	213.193	-0,54%

Tableau 3 : Présentation des prix moyens pour une maison par province / arrondissement / municipalité / commune pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité communale)

	2017						2018					
	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité.		Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité.	
Philippeville	187.272	145.103	146.982	146.982			192.783	143.515	142.047	142.047	-3,36%	
Cerfontaine												
Couvin	187.272	145.103	126.714	126.714			192.783	143.515	136.322	136.322	7,58%	
Doische	187.272	145.103	127.261	127.261			192.783	143.515	152.344	152.344	19,71%	
Florennes	187.272	145.103	144.208	136.810			192.783	143.515	160.079	162.441	18,73%	
Hanzinelle	187.272	145.103	144.208	166.789			192.783	143.515	160.079	155.457	-6,79%	
Philippeville	187.272	145.103	148.769	148.769			192.783	143.515	136.834	136.834	-8,02%	
Viroinval	187.272	145.103	102.081	102.081			192.783	143.515	101.927	101.927	-0,15%	
Walcourt	187.272	145.103	165.846	181.662			192.783	143.515	163.429	189.056	4,07%	
Barzée												
Walcourt	187.272	145.103	165.846	148.569			192.783	143.515	163.429	139.569	-6,06%	

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

	2017						2018						
	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Namur													
Achet	175.000	160.000	160.000	175.000	149.973	184.500	178.000	155.000	155.000	360.000	105,71%	225.000	438.750
Agimont	175.000	160.000	160.000	143.000	112.500	164.000	178.000	155.000	155.000	160.000	11,89%	120.000	167.500
Anhéle	175.000	160.000	160.000	167.500	136.000	220.000	178.000	155.000	155.000	177.500	5,97%	152.500	225.000
Beaurain	175.000	160.000	160.000	140.000	105.000	185.000	178.000	155.000	155.000	144.000	2,86%	93.500	172.313
Bievre	175.000	160.000	160.000	155.000	117.500	196.250	178.000	155.000	155.000	160.000	3,23%	123.750	207.500
Blaimont	175.000	160.000	160.000	60.000	48.000	75.000	178.000	155.000	155.000	62.000	3,33%	53.000	110.000
Celles (Nam.)	175.000	160.000	160.000	198.000	172.000	233.000							
Ciney	175.000	160.000	160.000	202.500	146.250	240.000	178.000	155.000	155.000	188.500	-6,91%	149.250	230.750
Dinant	175.000	160.000	160.000	135.000	99.000	173.000	178.000	155.000	155.000	152.000	12,59%	110.000	192.500
Falaën	175.000	160.000	160.000	160.000	145.000	180.000	178.000	155.000	155.000	160.000	12,50%	160.000	315.000
Gedinne	175.000	160.000	160.000	130.000	98.750	189.500	178.000	155.000	155.000	132.500	1,92%	95.750	160.000
Hamois	175.000	160.000	160.000	250.000	207.500	275.000	178.000	155.000	155.000	199.500	-20,20%	170.000	230.000
Haslére	175.000	160.000	160.000	85.000	52.875	133.750	178.000	155.000	155.000	74.000	-12,94%	60.000	155.000
Haslére-par..													
Havelange	175.000	160.000	160.000	225.000	125.000	245.000	178.000	155.000	155.000	175.000	-22,22%	128.250	219.250
Heer	175.000	160.000	160.000	145.000	111.750	209.500	178.000	155.000	155.000	83.000	-42,76%	80.750	95.750
Hour													
Houyet	175.000	160.000	160.000	135.000	108.000	180.000	178.000	155.000	155.000	157.500	16,67%	110.000	199.750
Lisogne	175.000	160.000	160.000	200.000	170.000	300.000							
Mohville	175.000	160.000	160.000	190.000	185.000	280.000							
Onhaye	175.000	160.000	160.000	192.500	177.500	205.250	178.000	155.000	155.000	185.000	-3,90%	162.500	209.000
Pondrôme	175.000	160.000	160.000	120.000	75.000	172.500	178.000	155.000	155.000	155.000	29,17%	133.750	221.250
Rochefort	175.000	160.000	160.000	155.000	120.000	210.000	178.000	155.000	155.000	162.500	4,84%	119.250	215.000
Somme-Leu..	175.000	160.000	160.000	148.500	119.375	191.250	178.000	155.000	155.000	137.500	-7,41%	95.000	190.000
Sommèrè													
Thynes													
Vresse-sur..	175.000	160.000	160.000	128.000	97.250	171.250	178.000	155.000	155.000	120.000	-6,25%	80.000	165.000
Wanlin	175.000	160.000	160.000	140.000	138.000	150.000	178.000	155.000	155.000	128.750	-8,04%	117.500	152.500
Wiersme													
Yvoir	175.000	160.000	160.000	190.000	121.250	242.500	178.000	155.000	155.000	170.000	-10,53%	103.000	237.000

Tableau 5 : Présentation des prix médians pour une maison par province / arrondissement / commune / entité communale pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité communale)

	2017						2018					
	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Namur	175.000	195.000	195.000	160.000	121.500	201.250	178.000	205.000	205.000	172.000	7.50%	136.000
Andenne	175.000	195.000	195.000	189.500	148.000	267.500	178.000	205.000	205.000	200.000	5.54%	163.500
Assesse	175.000	195.000	195.000	190.000	174.875	226.250	178.000	205.000	205.000	200.000	5.26%	180.000
Belgrade	175.000	195.000	195.000	375.000	425.000		178.000	205.000	205.000			
Boninne	175.000	195.000	195.000	210.000	161.250	243.750	178.000	205.000	205.000	215.000	2.38%	181.250
Bossière	175.000	195.000	195.000	280.000	239.000	320.000	178.000	205.000	205.000	270.000	-3.57%	232.500
Bouge	175.000	195.000	195.000	247.000	221.500	295.000	178.000	205.000	205.000	192.000	-22.27%	167.500
Bovesse	175.000	195.000	195.000	210.000	172.500	251.750	178.000	205.000	205.000	240.000	14.29%	181.500
Champion	175.000	195.000	195.000	239.000	178.500	292.500	178.000	205.000	205.000	240.000	0.42%	198.125
Cognelée	175.000	195.000	195.000	252.500	215.000	300.000	178.000	205.000	205.000	242.500	-3.96%	180.000
Dave	175.000	195.000	195.000	280.000	210.000	290.779	178.000	205.000	205.000	246.500	-10.36%	205.500
Eghezée	175.000	195.000	195.000	275.000	265.000	333.000	178.000	205.000	205.000	255.000	6.25%	182.500
Ermeton-sur...	175.000	195.000	195.000	240.000	191.250	296.750	178.000	205.000	205.000	252.500	-10.84%	152.500
Erpent	175.000	195.000	195.000	207.500	150.000	266.875	178.000	205.000	205.000	185.000		237.250
Fernelmont	175.000	195.000	195.000	155.000	125.000	185.000	178.000	205.000	205.000	190.000	22.58%	134.500
Floreffe	175.000	195.000	195.000	208.500	162.500	300.000	178.000	205.000	205.000	170.000	-18.47%	135.000
Fosses-la-Vi...	175.000	195.000	195.000	220.000	195.500	285.000	178.000	205.000	205.000	237.500	7.95%	199.500
Gelbressée	175.000	195.000	195.000	210.000	161.250	331.000	178.000	205.000	205.000	265.000	26.19%	212.500
Gembloux	175.000	195.000	195.000	196.500	172.500	241.250	178.000	205.000	205.000	265.000	34.86%	230.000
Gesves	175.000	195.000	195.000	190.000	177.250	217.500	178.000	205.000	205.000	227.500	19.74%	185.375
Grand-Leez	175.000	195.000	195.000	189.900	125.000	200.000	178.000	205.000	205.000	170.000	0.06%	130.000
Hallot	175.000	195.000	195.000	240.000	182.000	280.000	178.000	205.000	205.000	250.000	4.17%	211.000
Jemeppe-su...	175.000	195.000	195.000	175.000	130.000	235.000	178.000	205.000	205.000	201.250	15.00%	153.125
La Bruyère	175.000	195.000	195.000	198.250	169.750	286.000	178.000	205.000	205.000	244.500	23.33%	173.750
Mettet	175.000	195.000	195.000	145.000	107.500	191.375	178.000	205.000	205.000	272.500	87.93%	160.000
Namur	175.000	195.000	195.000	236.300	166.000	283.750	178.000	205.000	205.000	233.000	-1.40%	180.000
Ohey	175.000	195.000	195.000	177.500	157.000	225.000	178.000	205.000	205.000	245.000	38.03%	200.000
Penvez-Haili...	175.000	195.000	195.000	195.000	138.250	192.250	178.000	205.000	205.000	170.000	-2.86%	150.750
Profondeville	175.000	195.000	195.000	159.458	130.000	200.000	178.000	205.000	205.000	156.000	-2.17%	120.000
Saint-Marc	175.000	195.000	195.000	210.000	160.000	277.500	178.000	205.000	205.000	207.500	-1.19%	163.750
Saint-Servais	175.000	195.000	195.000	160.000	130.000	200.000	178.000	205.000	205.000	207.500		255.250
Sambreville	175.000	195.000	195.000				178.000	205.000	205.000			
Sombreffe	175.000	195.000	195.000				178.000	205.000	205.000			

Tableau 6 : Présentation des prix médians pour une maison par province / arrondissement / commune / entité communale pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité communale)

	2017										2018									
	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)						
Namur	175.000	140.000	140.000	180.000		121.000	232.500	178.000	130.000	130.000	167.500	-6,94%	145.000	218.750						
Philippeville																				
Berzée																				
Cerfontaine	175.000	140.000	140.000	150.000		110.000	182.000	178.000	130.000	130.000	132.500	-11,67%	103.750	162.750						
Couvin	175.000	140.000	140.000	125.000		82.500	155.625	178.000	130.000	130.000	130.000	4,00%	90.000	170.000						
Dolische	175.000	140.000	140.000	133.000		90.000	150.000	178.000	130.000	130.000	140.000	5,26%	83.125	180.000						
Florennes	175.000	140.000	140.000	140.000		100.000	163.250	178.000	130.000	130.000	145.000	3,57%	100.000	185.000						
Hanzinelle	175.000	140.000	140.000	150.000		110.000	185.000	178.000	130.000	130.000	140.000	-6,67%	105.000	207.500						
Philippeville	175.000	140.000	140.000	146.500		100.000	190.000	178.000	130.000	130.000	122.250	-16,55%	94.500	171.250						
Viroinval	175.000	140.000	140.000	97.500		60.000	134.850	178.000	130.000	130.000	88.500	-9,23%	68.500	132.500						
Walcourt	175.000	140.000	140.000	149.000		95.000	190.000	178.000	130.000	130.000	124.250	-16,61%	80.375	190.000						

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

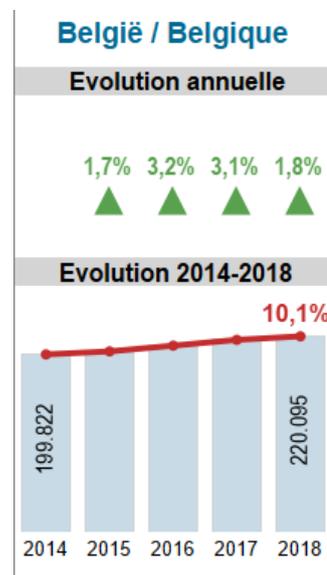
Le graphique de droite illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. C'est la première fois que le prix moyen annuel est supérieur à 220.000 EUR.

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

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

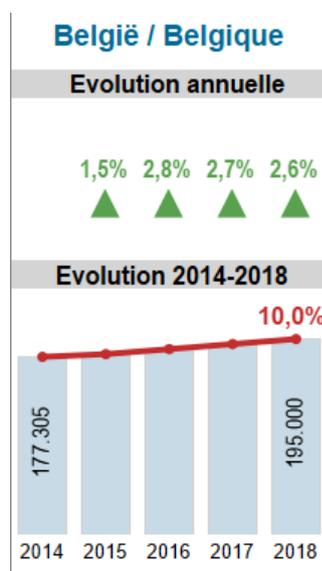
Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2018 est de +1,8% supérieur par rapport à 2017, soit près de +4.000 EUR.

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



Graphique 37 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 38 : 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%).

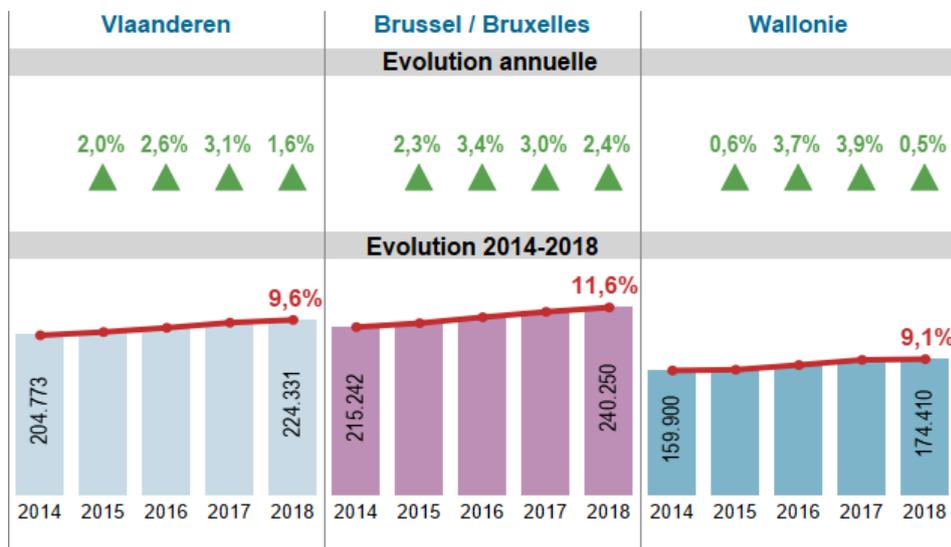
Le prix médian d'un appartement augmente également de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

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

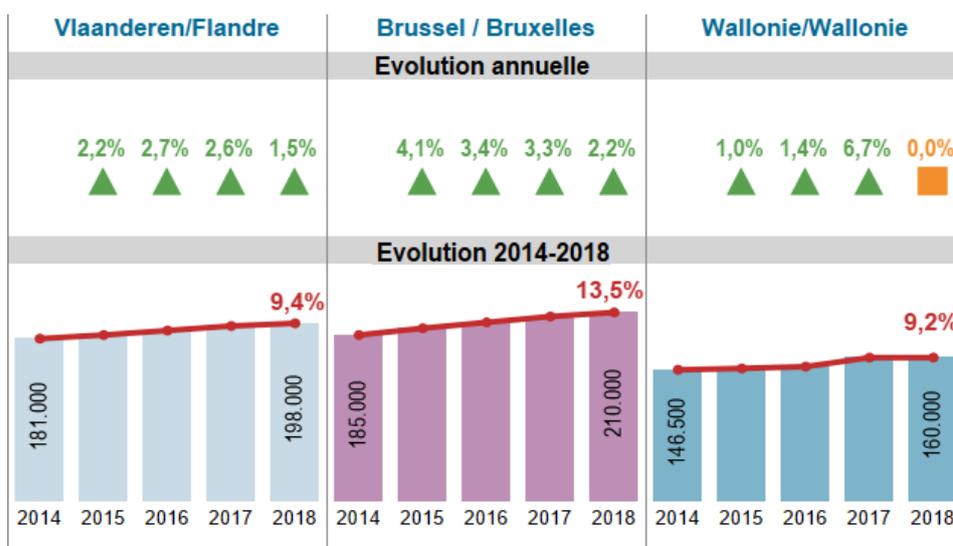
L'augmentation constante du prix moyen d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014. Au niveau national, l'augmentation des prix moyens sur 5 ans (+10,1%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,6% pour la Flandre, +11,6% pour Bruxelles et +9,1% pour la Wallonie.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

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

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL

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

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



Graphique 40 : Évolution annuelle du prix médian d'un appartement en Belgique par région

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

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

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

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Le prix moyen sur l'ensemble des **provinces wallonnes** augmente de +0,5% par rapport à l'année passée (graphique 38). Le prix moyen est de 174.410 EUR en 2018.

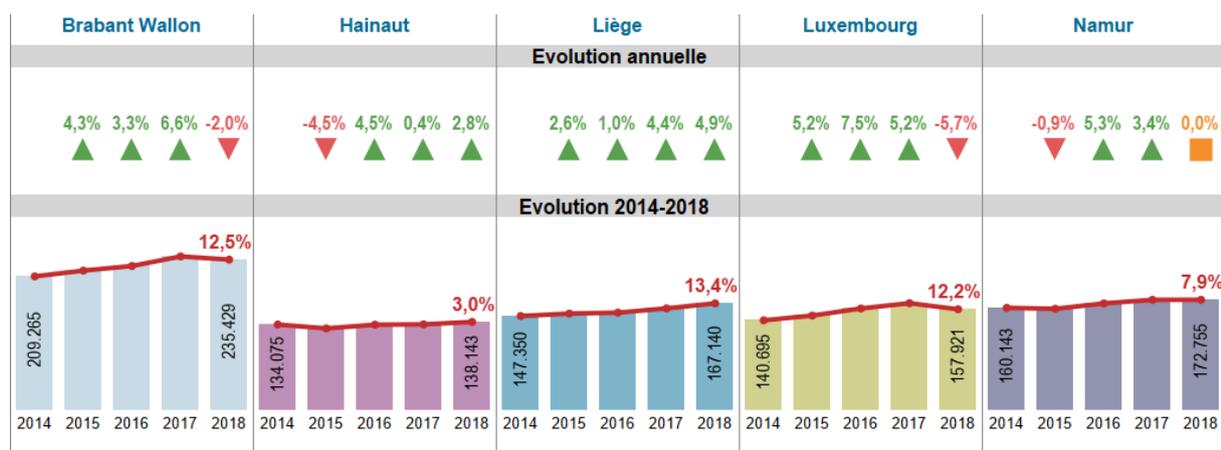
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 40. Les prix moyens des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège et de Hainaut (de respectivement 4,9% et 2,8%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -2,0% et -5,7%. En province de Namur, le prix moyen reste stable.

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

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

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

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



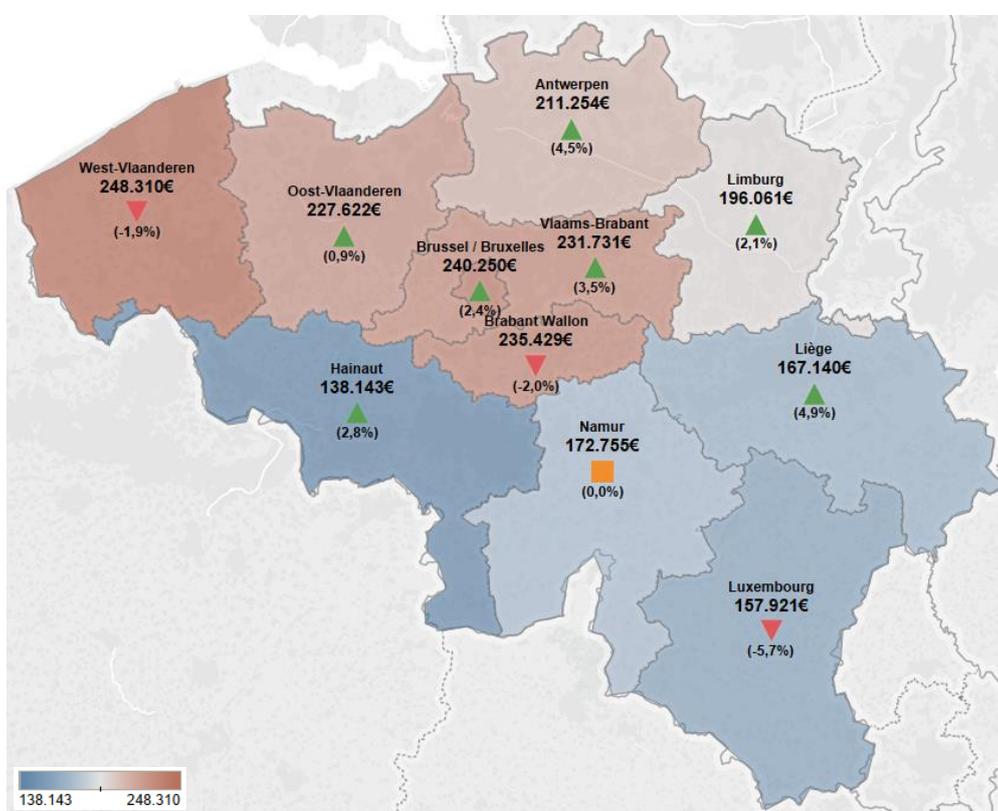
Graphique 41 : Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

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

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

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

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

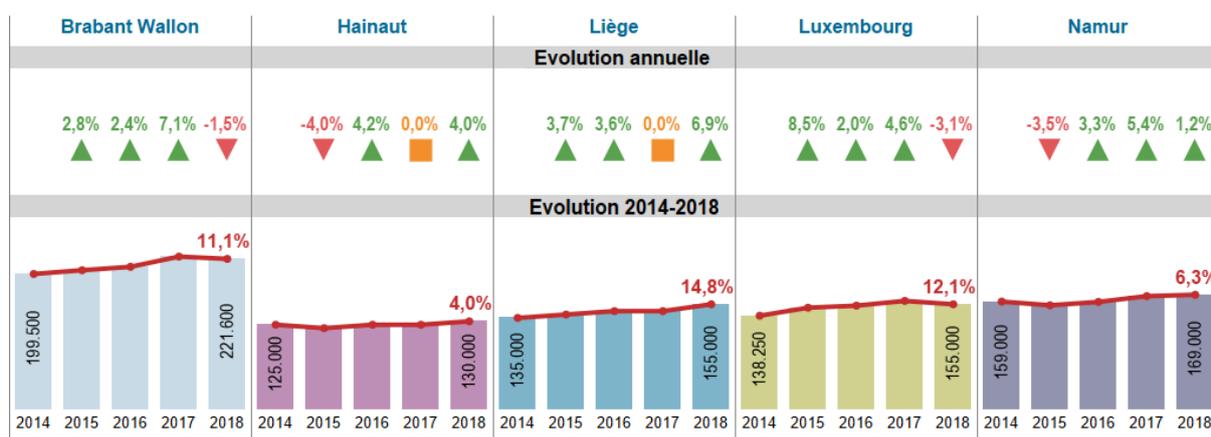


Graphique 42 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

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 39). 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 42 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 43 : Prix médians des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

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

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

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

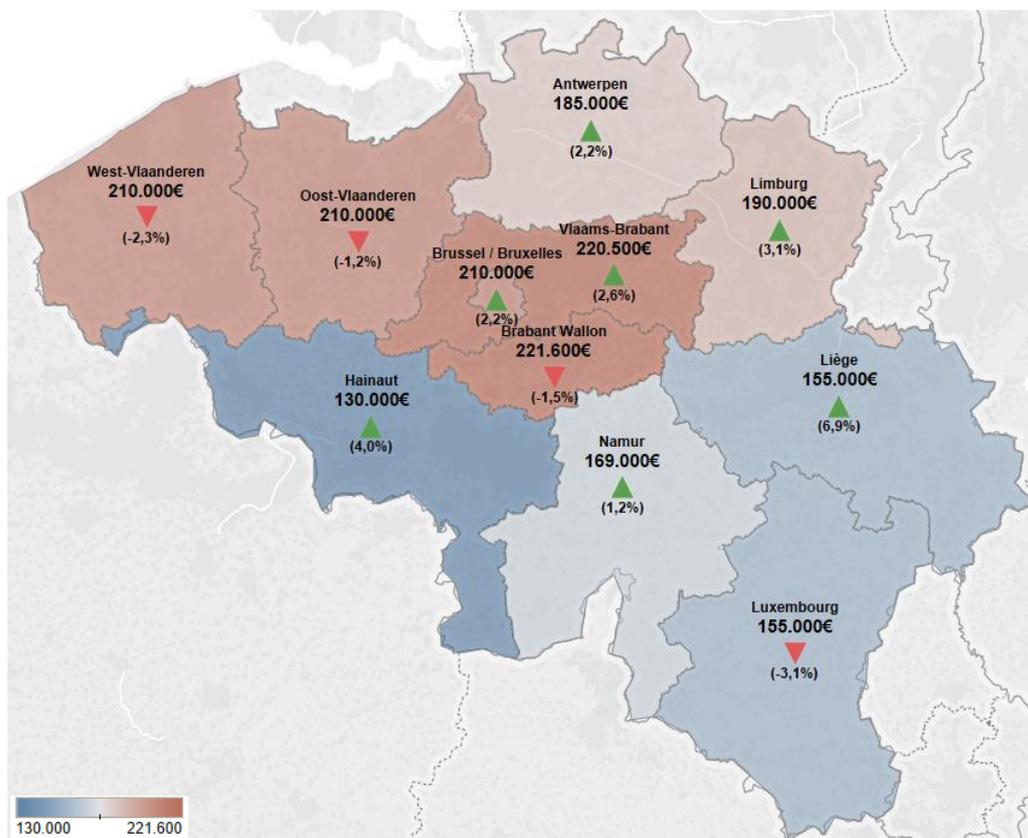
Par rapport au prix médian en Région wallonne (160.000 EUR) sur l'année 2018, seul le prix médian d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+38,5%) et à Namur (+5,6%). Tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieurs de respectivement -3,1%, -3,1% et -18,8%.

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

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

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

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



Graphique 44 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

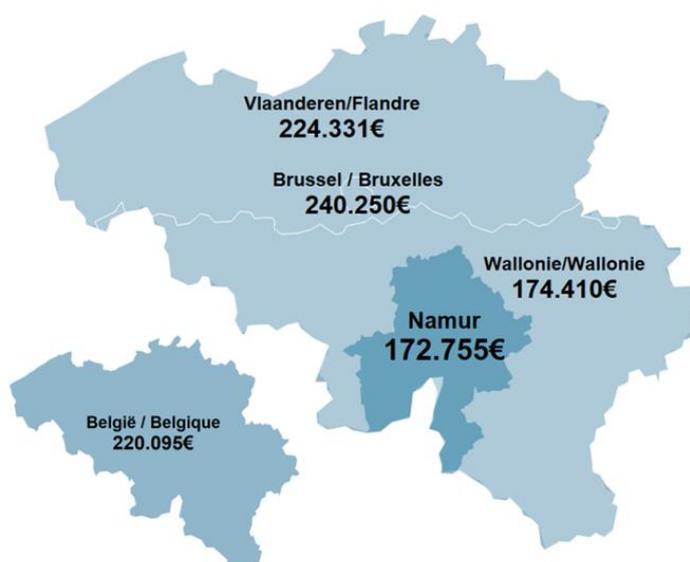
ZOOM SUR LA PROVINCE DE NAMUR

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE NAMUR

Le graphique 45 présente le prix moyen des appartements en 2018 en province de Namur et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays et au niveau national.

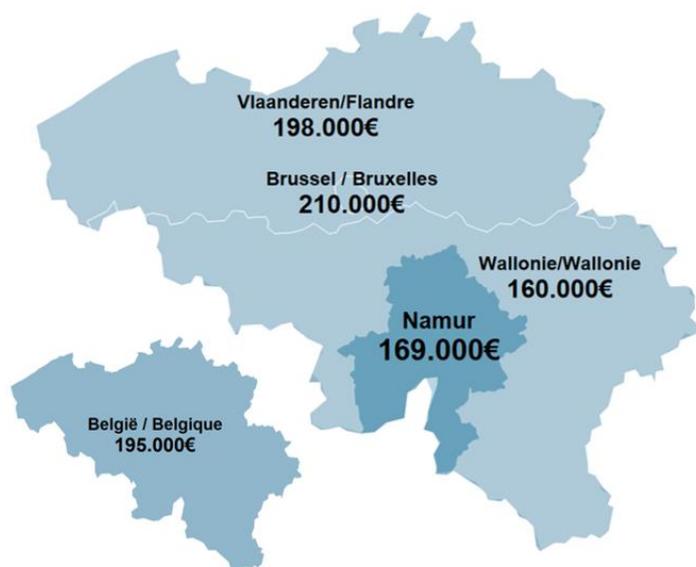
Le prix moyen d'un appartement en 2018 en province de Namur est moins élevé que le prix moyen en Wallonie (-0,9%). Avec un prix moyen de 172.755 EUR, nous payons en province de Namur -28,1% de moins que la moyenne bruxelloise, -23,0% de moins que la moyenne flamande et -21,5% de moins que la moyenne au niveau national.

Un appartement en province de Namur coûte en moyenne -2.000 EUR de moins que le prix moyen d'un appartement en Wallonie. C'est le prix moyen le 3^{ième} plus cher en Wallonie, après le Brabant Wallon et le Luxembourg.



Graphique 45 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province de Namur.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE NAMUR



Carte 46 : Prix médian pour un appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province de Namur.

Nous pouvons observer dans le graphique 46 que le prix médian en province de Namur est légèrement inférieur à son prix moyen (-2,2%). Alors que le prix moyen en province de Namur est inférieur au prix moyen affiché en Wallonie, le prix médian, quant à lui, est supérieur au prix médian affiché en Wallonie (+5,6%).

Malgré cela, un appartement en province de Namur montre un prix médian inférieur aux prix médians observés en région bruxelloise (-19,5%), en région flamande (-14,6%) et au niveau national (-13,3%).

En tenant compte du prix médian, il faudrait compter +9.000 EUR de plus pour acquérir un appartement en province de Namur comparé à la Wallonie. C'est le prix médian, après le Brabant Wallon, le plus cher de Wallonie.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

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

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

Etant donné le nombre restreint d'observations en ce qui concerne les appartements dans l'arrondissement de Philippeville, nous n'analysons pas plus en détail cet arrondissement.

L'arrondissement de Namur affiche le 2^e prix moyen le plus élevé de la Wallonie, derrière Nivelles (235.429 EUR). Au niveau national, tous les arrondissements flamands ont des prix moyens supérieurs.

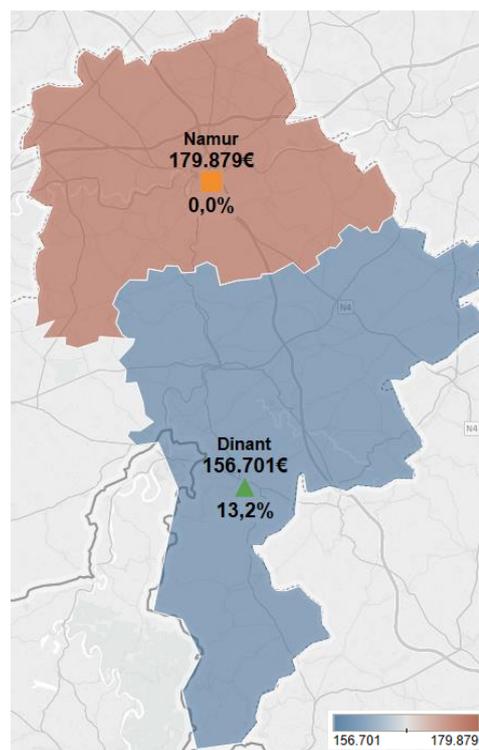
L'arrondissement de Dinant affiche en effet une belle croissance positive du prix moyen (+13,2%). Il reste cependant inférieur au prix moyen affiché en province de Namur (169.000 EUR). C'est la 5^{ème} année consécutive que le prix moyen y augmente. Avec l'arrondissement de Soignies en province du Hainaut, c'est le seul arrondissement à connaître une telle évolution de son prix moyen pour un appartement. Un appartement coûte en moyenne environ 28.000 EUR de plus en 2018 par rapport à 2014 (notez que l'inflation représente à 7% sur cette période)

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

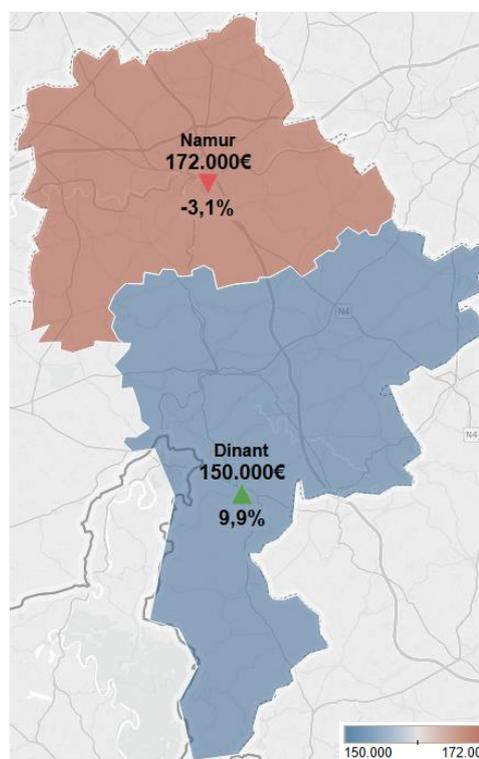
Le prix médian de chaque arrondissement est moins élevé que le prix moyen. Tout comme le prix moyen, le prix médian dans l'arrondissement de Namur reste supérieur au prix médian observé à la fois en province de Namur (169.000 EUR) et dans l'ensemble de la Wallonie (160.000 EUR).

La croissance du prix médian dans les 2 arrondissements de la province de Namur est significativement différente par rapport au prix moyen.

L'évolution du prix médian dans l'arrondissement de Dinant confirme l'évolution positive de son prix moyen. Nous notons que le marché des appartements y augmente et que de plus en plus d'appartements y sont vendus à plus de 200.000 EUR.



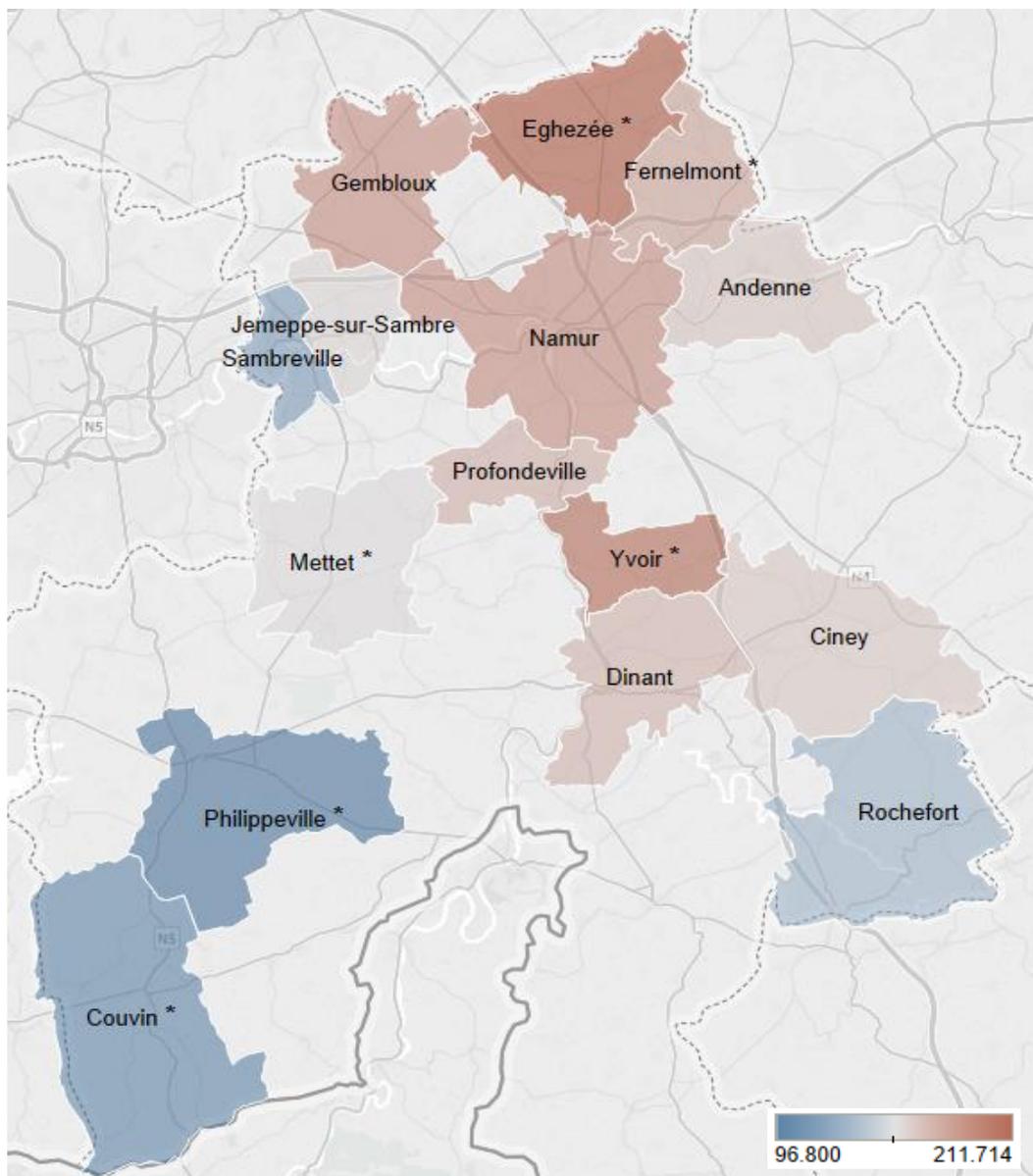
Graphique 47 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2018 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2017



Graphique 48 : Prix médian pour un appartement sur l'année 2018 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE LA PROVINCE DE NAMUR

La carte ci-dessous est un zoom sur les communes des arrondissements de Namur, de Dinant et de Philippeville, indiquant avec un jeu de couleur le prix moyen en 2018. Cet aperçu nous permet d'identifier les communes les plus chères ou les communes les moins chères en province de Namur. Seules les communes/ entités communales ayant suffisamment d'observations en 2018 sont présentées ci-dessous.

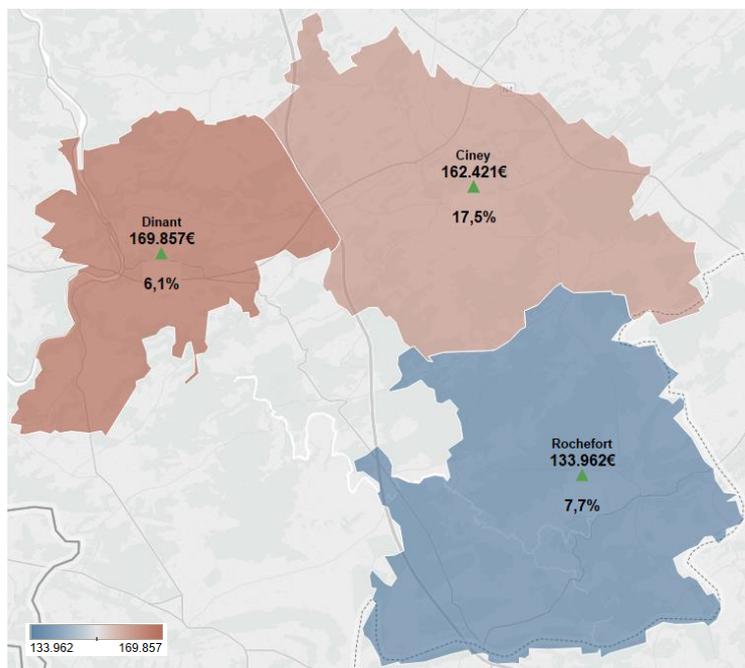


Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen des 3 arrondissements de la province de Namur [couleur bleue en dessous du prix moyen de l'arrondissement et brun - rouge : au-dessus]. Au plus la couleur est brun - rouge foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleu foncé, au plus bas est le prix moyen. La légende en bas à droite de la carte indique la tranche de prix moyen pour acheter un appartement en 2018 dans les communes de la province de Namur (de 96.000 EUR à 212.000 EUR).

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE DINANT

L'arrondissement de Dinant se compose de plusieurs zones :

- ✓ Les communes au nord, de chaque côté de l'axe autoroutier E411 vers le Luxembourg : Dinant et Ciney avec des prix moyens oscillant entre 162.000 EUR et 170.000 EUR.
- ✓ La partie centrale de l'arrondissement avec les communes de Dinant le prix moyen est de 169.857 EUR. Plus au sud, la commune de Rochefort avec un prix moyen pour un appartement de 134.000 EUR.



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

Seules les communes ayant un nombre significatif d'observations sont prises en considération.

La plus grosse progression entre 2017 et 2018 est pour la commune de Ciney, qui a vu son prix moyen pour un appartement augmenter de +17,5%. Cette hausse importante s'explique par un prix moyen en 2018 fortement plus élevé par rapport aux années précédentes. Ceci dit, malgré une hausse importante des prix, le prix moyen affiché pour les 3 communes, reste inférieur au prix moyen observé en province de Namur (172.755 EUR).

Graphique 49 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2017

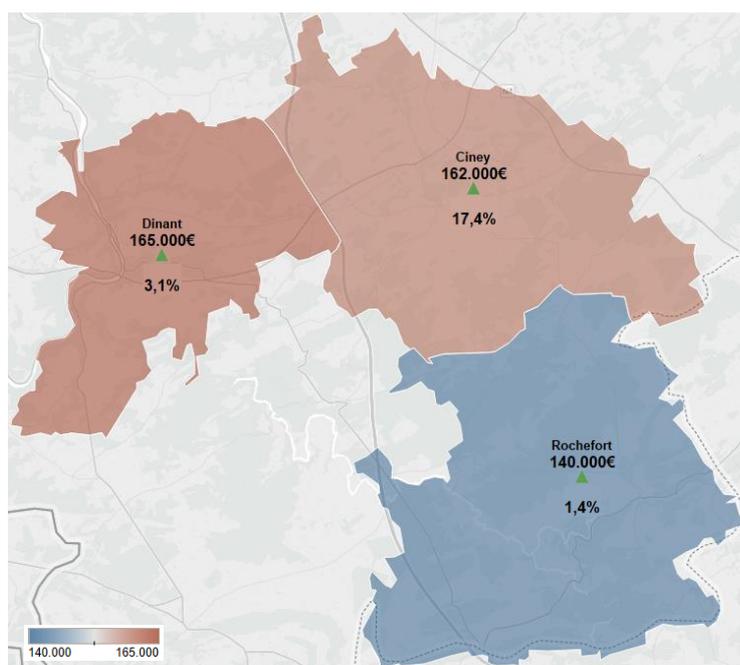
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE DINANT

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

Seules les communes ayant un nombre significatif d'observations sont prises en considération.

Tout comme le prix moyen, le prix médian affiche la même tendance à la hausse même si celle-ci est moins significative sauf pour la commune de Ciney. Le pourcentage de croissance y est pratiquement identique pour le prix moyen et le prix médian. Les variations sont atténuées dans les deux autres communes.

Citons l'exemple de la commune de Rochefort qui voit la variation entre 2017 et 2018 de +7,7% en prix moyen se réduire à +1,4% lorsque l'on prend les prix médians en compte.



Graphique 50 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement / la variation par rapport à 2017

MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS

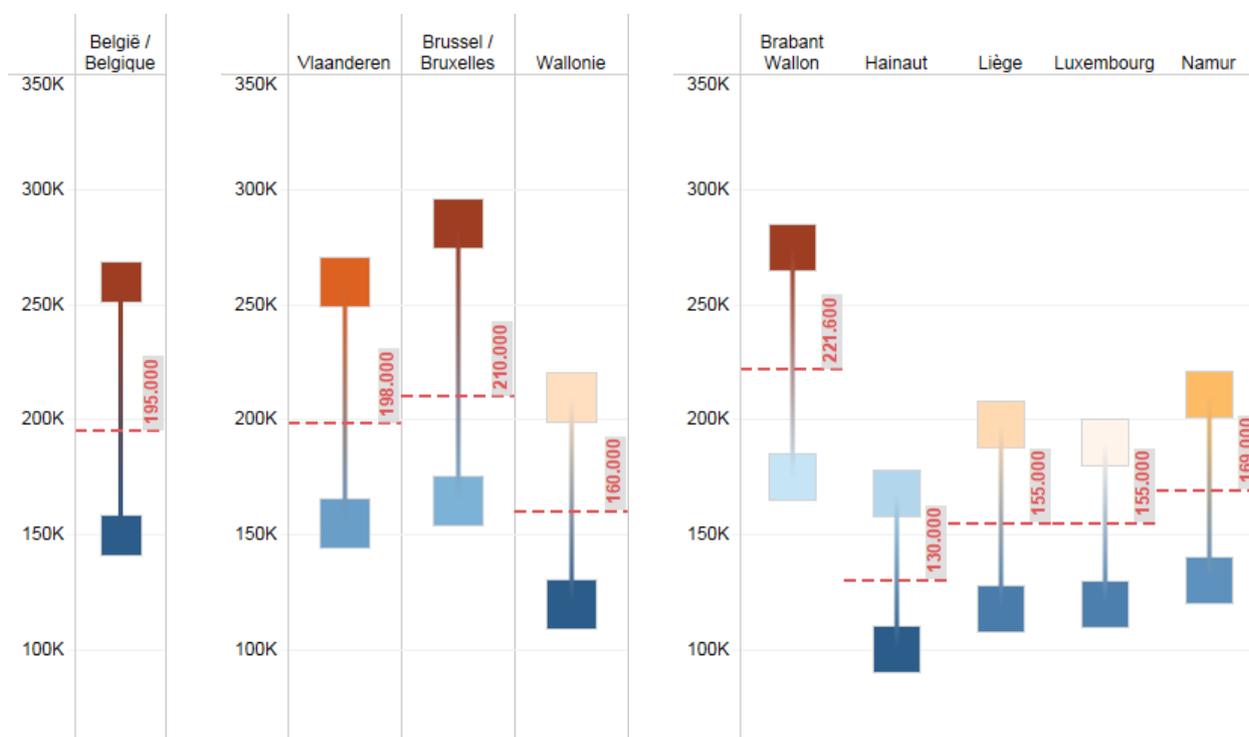
Pour rappel, nous l'avons introduit en plus du concept de la médiane, le concept d'**intervalle de prix contenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous 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 Dinant ont été vendues entre 139.500 EUR et 219.625 EUR (tableau page 63).

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

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

Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.

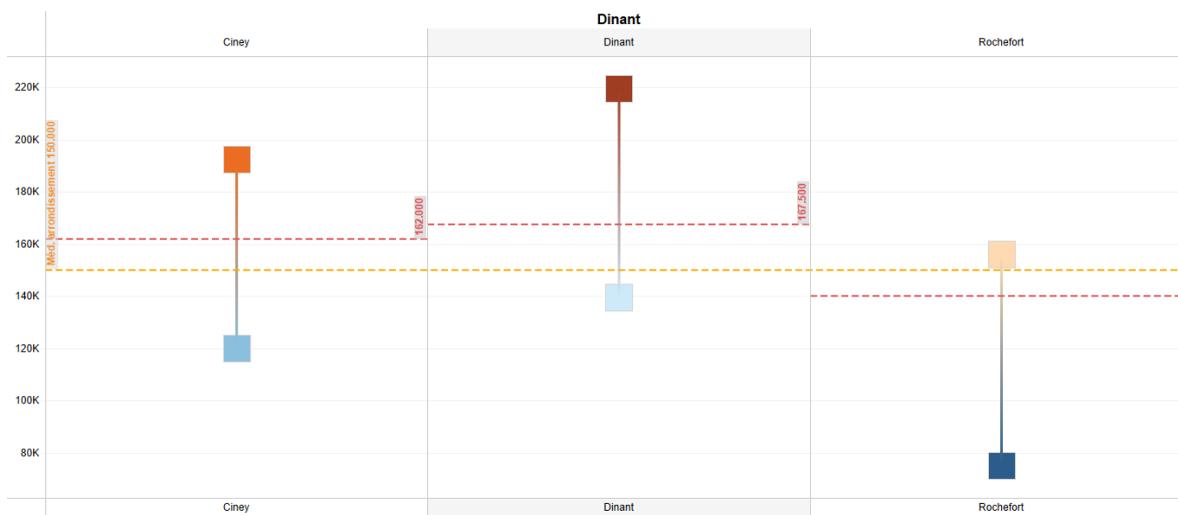


Le prix médian pour la province de Namur est de 169.000 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 130.000 EUR – 211.250 EUR.

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 63.

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

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

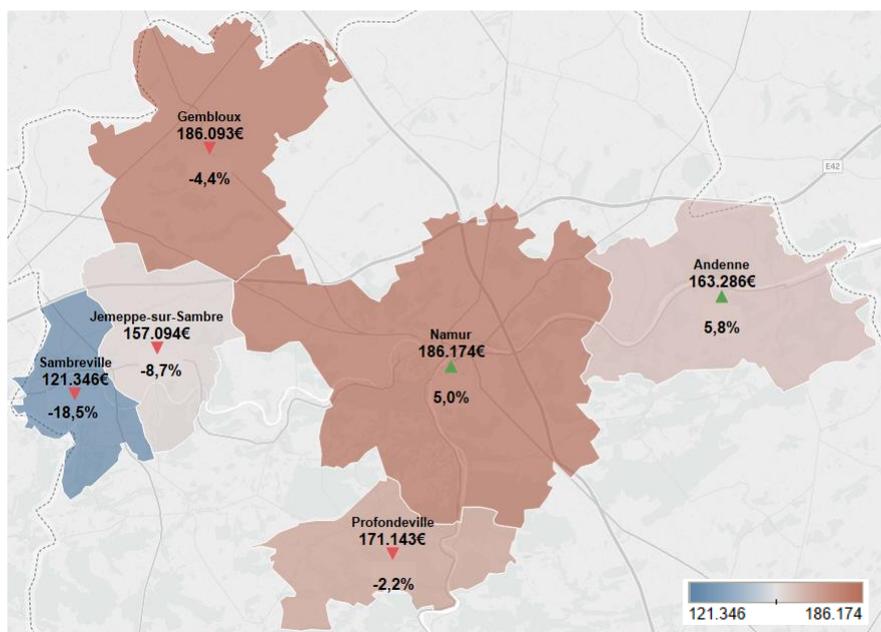


Graphique 51 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane contenant 50% des observations

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE NAMUR

L'arrondissement de Namur au niveau des appartements peut se décomposer en plusieurs zones :

- ✓ La commune de Gembloux, au nord de l'arrondissement et à proximité du Brabant et la ville de Namur, affichent les prix moyens les plus élevés de l'arrondissement (186.000 EUR). Leur prix moyen similaire est supérieur de +6,6% par rapport au prix moyen sur l'ensemble de la Wallonie.
- ✓ Les communes de Jemeppe-sur-Sambre et Sambreville, en direction de la province de Hainaut, avec des prix moyens de 120.000 EUR à 158.000 EUR.
- ✓ Les communes de Profondeville et Andenne bénéficiant de la proximité par rapport à Namur avec des prix moyens allant de 163.000 EUR à 171.000 EUR.



Graphique 52 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2017

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

Seules les communes d'Andenne et de Namur, situées au sud de l'axe routier E42, affichent après une stabilisation au cours des 2 dernières années une augmentation du prix moyen d'un appartement par rapport à 2017 (respectivement +5,8% et +5,0%). Les autres communes de l'arrondissement disposant d'un nombre suffisant d'observations pour afficher un prix moyen significatif, affichent une diminution (de -2,2% dans la commune de Profondeville à -18,5% dans la commune de Sambreville). Cette dernière montre en effet la plus grande diminution du prix moyen par rapport à 2017, corrigeant l'augmentation anormale constatée l'année dernière sur cette commune (+25,2%).

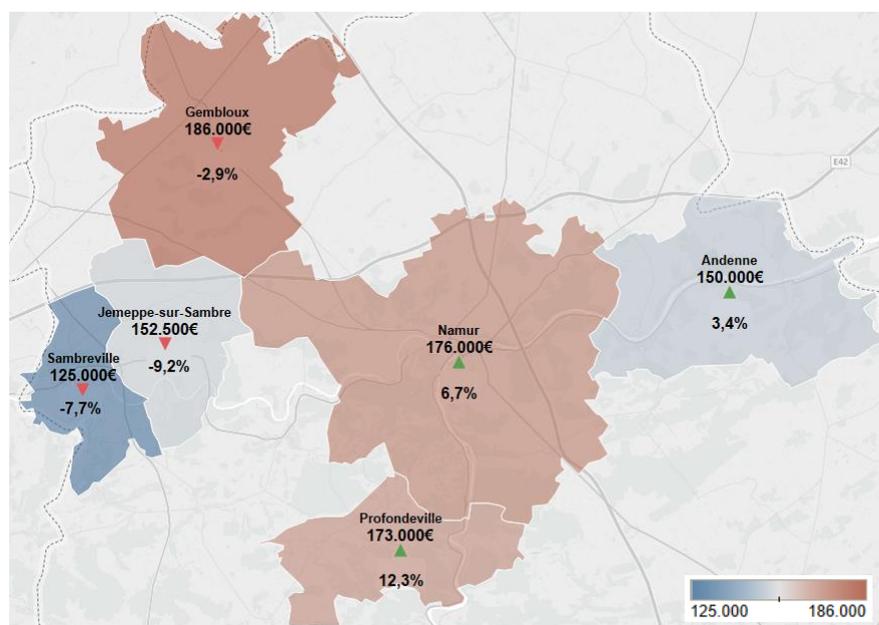
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE – ARRONDISSEMENT DE NAMUR

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

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

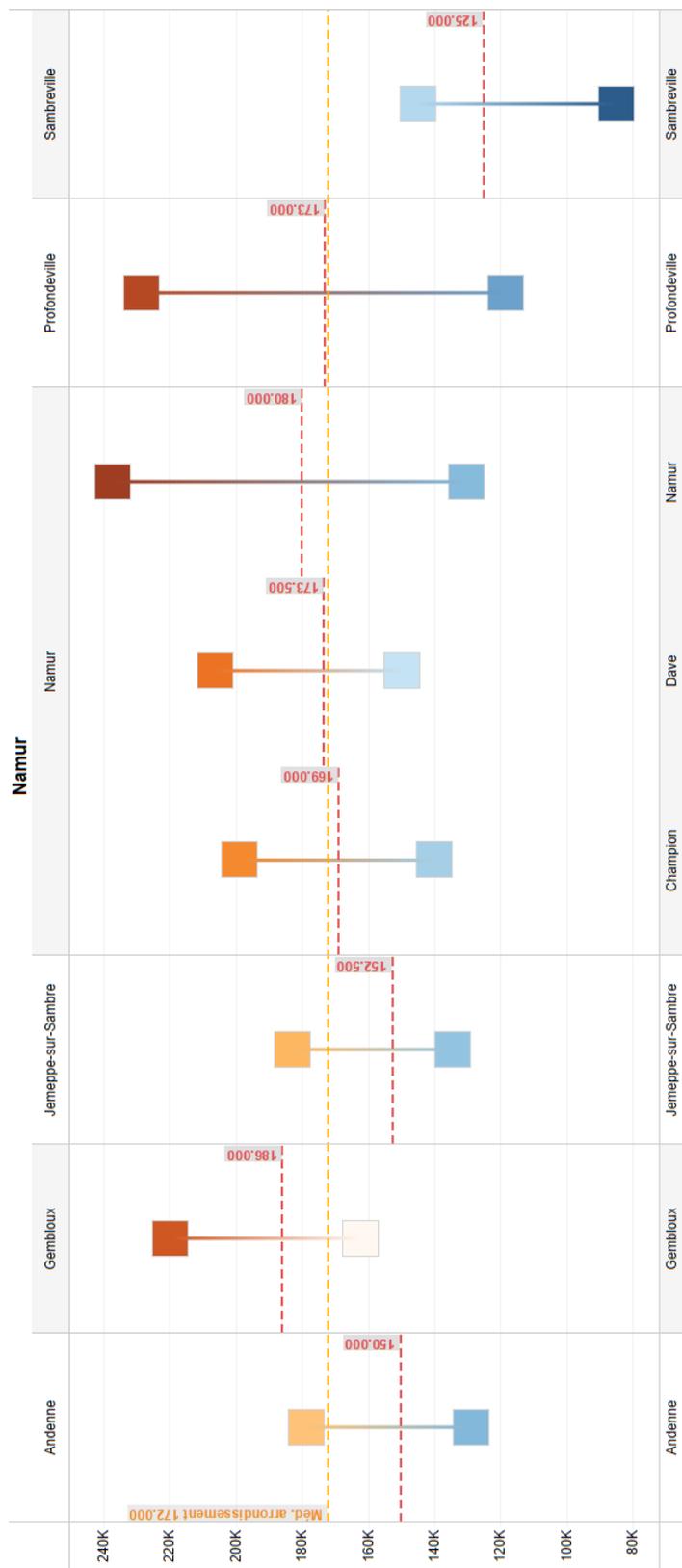
Les variations sont atténuées, à l'exception des communes de Namur et de Jemeppe-sur-Sambre.

Citons le cas particulier de la commune de Profondeville qui voit la variation entre 2017 et 2018 de -2,2% en prix moyen augmenter à +12,3% lorsque l'on prend les prix médians en compte.



Graphique 53 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement / la variation par rapport à 2017

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



Graphique 54 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Namur, le prix médian est de 172.000 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 la commune de Profondeville et l'entité communale de Namur comme exemples.
- ✓ Gembloux, une des communes les plus chères, a vendu près de 75% des appartements à un prix moyen au-dessus du prix de l'arrondissement (172.000 EUR), et 25% y ont été vendus à un prix au-dessus de 220.000 EUR.



RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend, pour les arrondissements de Dinant, Namur et Philippeville, 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 7 : Présentation des prix moyens pour un appartement par province / arrondissement / commune / entité pour les années 2017 et 2018 (variation en % au niveau entité)

	2017					2018				
	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Entité
Dinant										
Ciney	172.692	138.471	138.200	138.200		172.755	156.701	162.421	162.421	17.53%
Dinant	172.692	138.471	160.077	169.636		172.755	156.701	169.857	181.444	6.96%
Rochefort	172.692	138.471	124.423	124.423		172.755	156.701	133.962	133.962	7.67%
Yvoir						172.755	156.701	201.667	201.667	
Namur										
Andenne	172.692	179.946	154.326	154.326		172.755	179.879	163.286	163.286	5.81%
Eghezée	172.692	179.946	206.944	206.944		172.755	179.879	211.714	211.714	2.30%
Fernelmont						172.755	179.879	176.000	176.000	
Gembloux	172.692	179.946	194.563	194.715		172.755	179.879	186.093	186.242	-4.35%
Jemeppe-sur-Sambre	172.692	179.946	172.000	172.000		172.755	179.879	157.094	157.094	-8.67%
Namur	172.692	179.946	177.368	200.650		172.755	179.879	186.174	207.556	3.44%
Bouge						172.755	179.879	186.174	180.769	
Champion						172.755	179.879	186.174	180.769	
Dave	172.692	179.946	177.368	199.063		172.755	179.879	186.174	179.458	-9.85%
Namur	172.692	179.946	177.368	162.401		172.755	179.879	186.174	190.999	17.61%
Saint-Servais	172.692	179.946	177.368	171.426		172.755	179.879	186.174	190.999	17.61%
Profondeville	172.692	179.946	175.000	175.000		172.755	179.879	171.143	171.143	-2.20%
Sambreville	172.692	179.946	148.917	148.917		172.755	179.879	121.346	121.346	-18.51%
Sombrefe	172.692	179.946	195.723	195.723		172.755	179.879	121.346	121.346	-18.51%
Couvvin						172.755	95.679	107.800	107.800	
Philippeville						172.755	95.679	96.800	96.800	

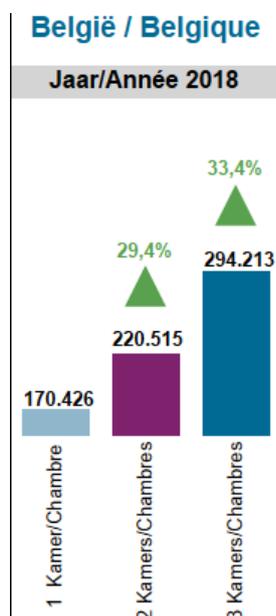
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Tableau 8 : Présentation des prix médians pour un appartement par province / arrondissement / commune / entité pour les années 2016 et 2017 (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.)
Dinant														
Ciney	167.000	136.500	136.500	138.000		127.500	147.500	169.000	150.000	150.000	162.000	17.39%	120.000	192.500
Dinant	167.000	136.500	136.500	160.000		138.500	200.000	169.000	150.000	150.000	167.500	4,68%	139.500	219.625
Rochefort	167.000	136.500	136.500	138.000		70.000	150.000	169.000	150.000	150.000	140.000	1,45%	75.000	156.000
Yvoir								169.000	150.000	150.000	190.000		165.000	215.000
Namur														
Andenne	167.000	177.500	177.500	145.000		128.500	191.500	169.000	172.000	172.000	150.000	3,45%	129.000	179.000
Bouge	167.000	177.500	177.500	192.000		161.250	211.875	169.000	172.000	172.000	190.000	-1,04%	170.000	249.000
Champion								169.000	172.000	172.000	169.000		140.000	199.000
Dave	167.000	177.500	177.500	180.000		155.000	220.000	169.000	172.000	172.000	173.500	-3,61%	150.000	206.500
Eghezée	167.000	177.500	177.500	215.000		190.000	220.000	169.000	172.000	172.000	215.000	0,00%	205.000	224.000
Fernelmont								169.000	172.000	172.000	168.500		165.000	172.750
Gembloux	167.000	177.500	177.500	191.500		178.875	215.500	169.000	172.000	172.000	186.000	-2,87%	162.625	220.000
Jemeppe-su...	167.000	177.500	177.500	168.000		155.000	182.000	169.000	172.000	172.000	152.500	-9,23%	134.750	183.125
Namur	167.000	177.500	177.500	154.500		110.000	206.250	169.000	172.000	172.000	180.000	16,50%	130.500	237.500
Profondeville	167.000	177.500	177.500	154.000		147.250	204.750	169.000	172.000	172.000	173.000	12,34%	118.500	228.750
Saint-Servais	167.000	177.500	177.500	130.000		115.000	217.490	169.000	172.000	172.000	173.000		118.500	228.750
Sambreville	167.000	177.500	177.500	135.500		110.000	158.750	169.000	172.000	172.000	125.000	-7,75%	85.000	145.000
Sombrefe	167.000	177.500	177.500	205.000		165.000	213.000	169.000	172.000	172.000	125.000		85.000	145.000
Philippeville								169.000	75.000	75.000	99.000		60.000	140.000
Couvin								169.000	75.000	75.000	70.000		70.000	90.000
Philippeville								169.000	75.000	75.000	70.000		70.000	90.000

APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL



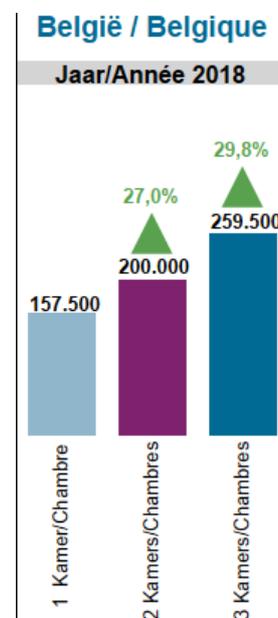
Graphique 55 : Prix moyen des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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.



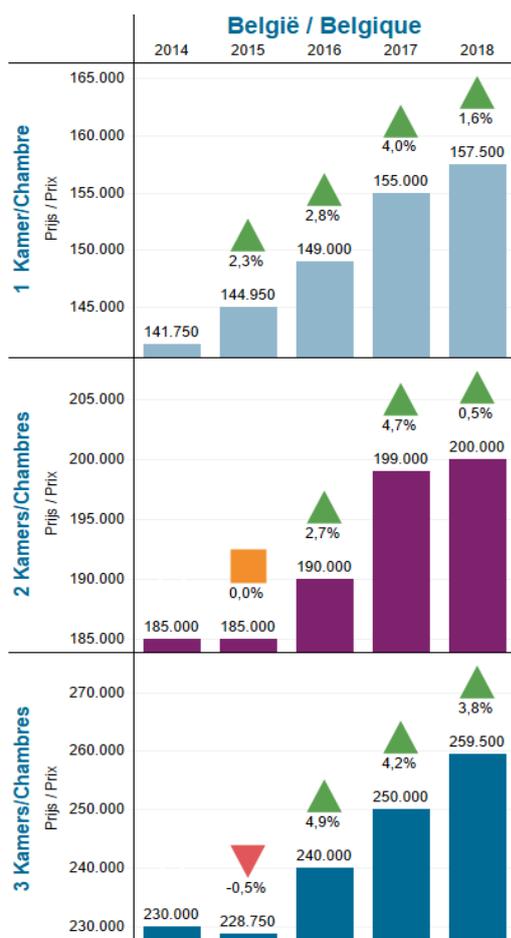
Graphique 56 : Prix médian des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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

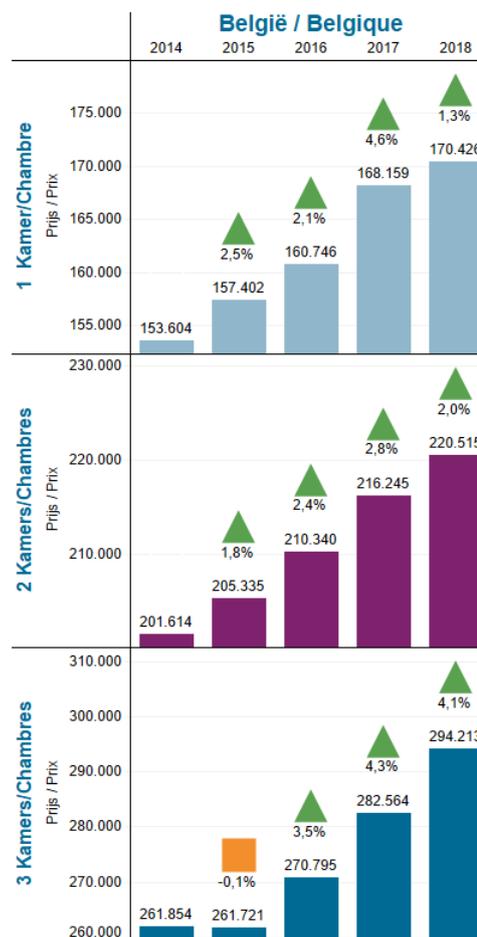
Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée pour les 3 types d'appartements. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 3 chambres.

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

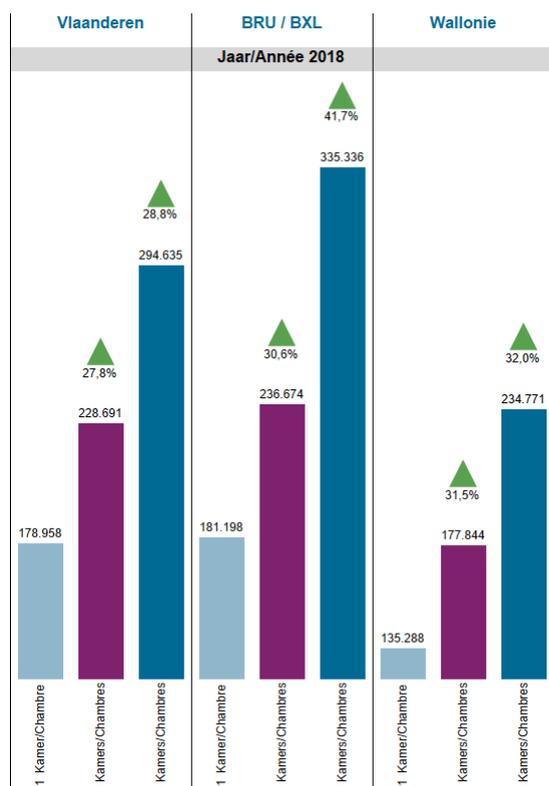


Graphique 57 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

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

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

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL



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

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

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

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

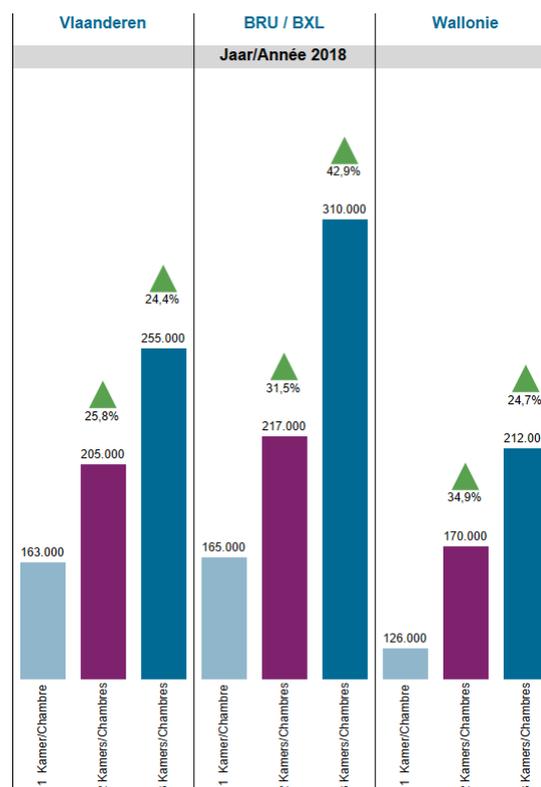
Graphique 59 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU REGIONAL

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.

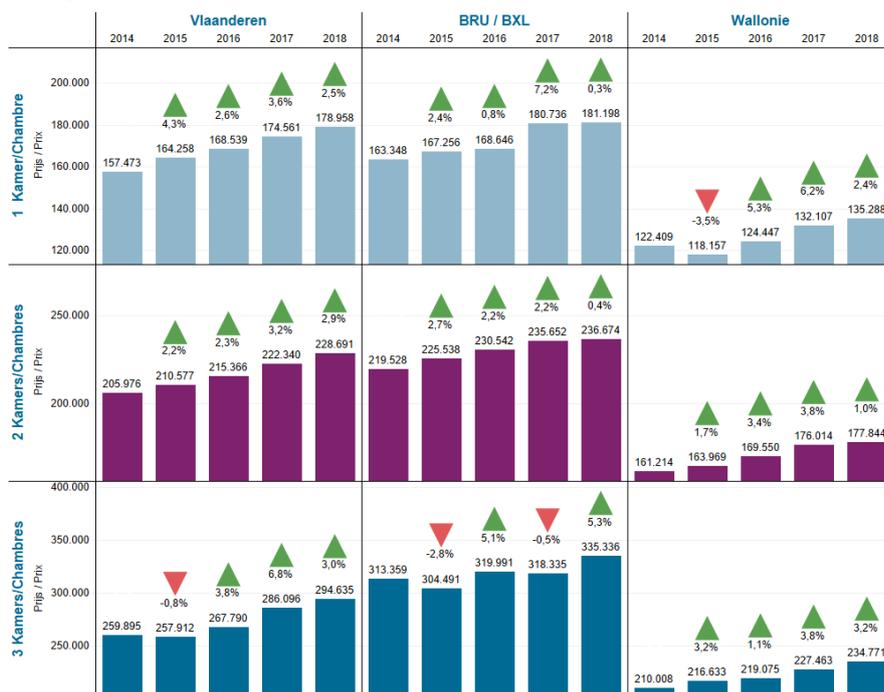
Il est intéressant de remarquer qu'un surplus de 42,9% (+93.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

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

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



Graphique 61 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 66, et ce sur les 3 régions du pays (excepté 2015 en Wallonie).

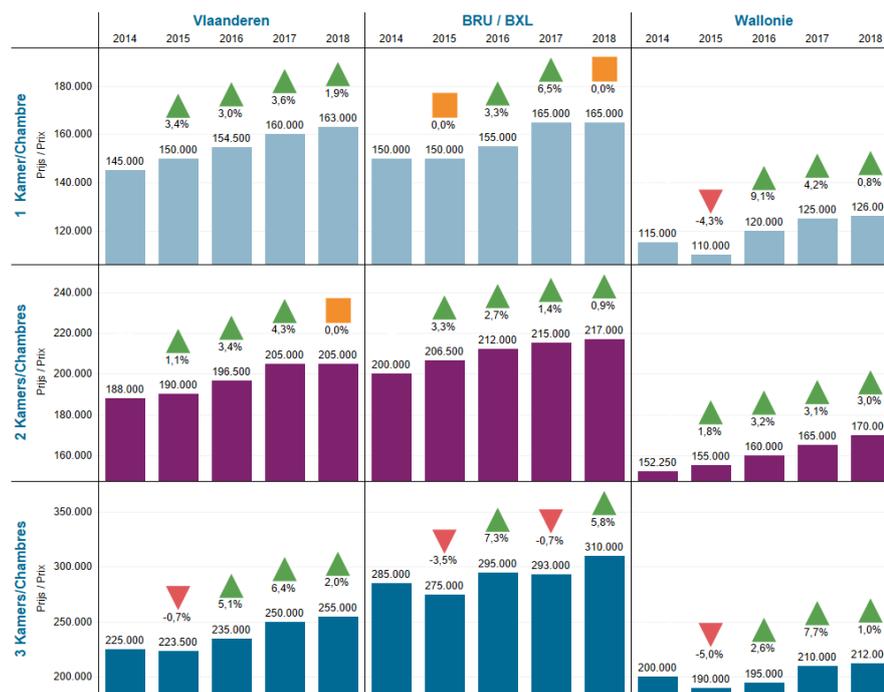
Les appartements à 3 chambres suivent la même tendance sur 5 ans en Flandre et en Wallonie même si entre les différentes années les variations diffèrent parfois. Ces appartements sont en nombre bien inférieur aux deux premières catégories.

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

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

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

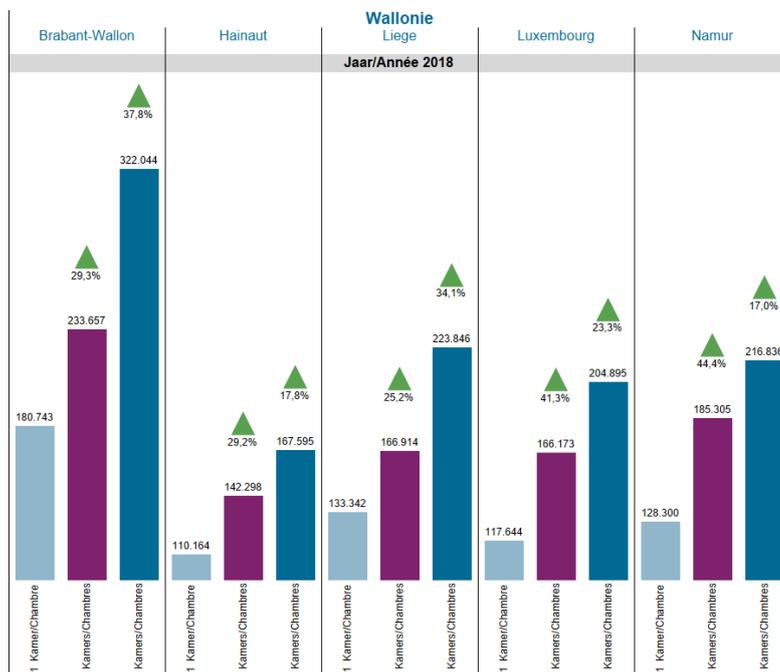
Graphique 62 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Belgique par région par nombre de chambres



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%.



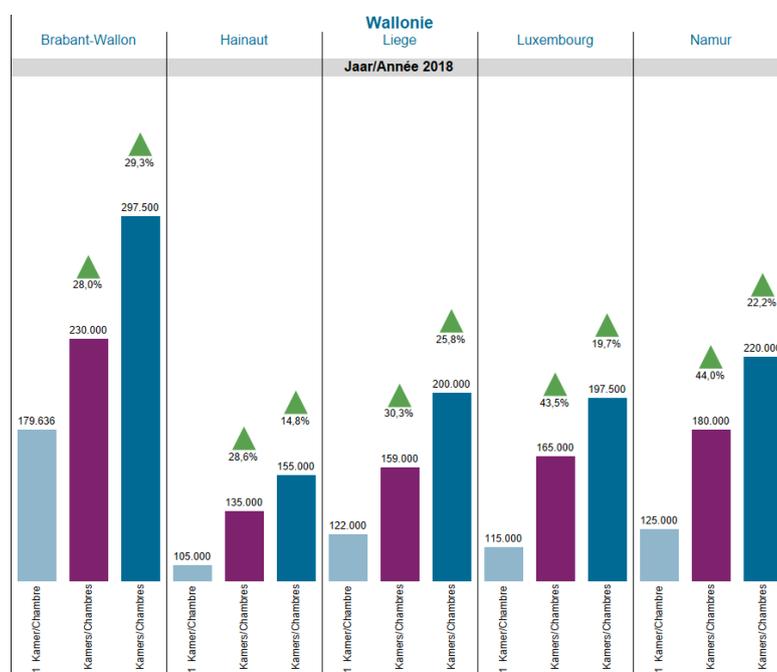
Graphique 63 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

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.

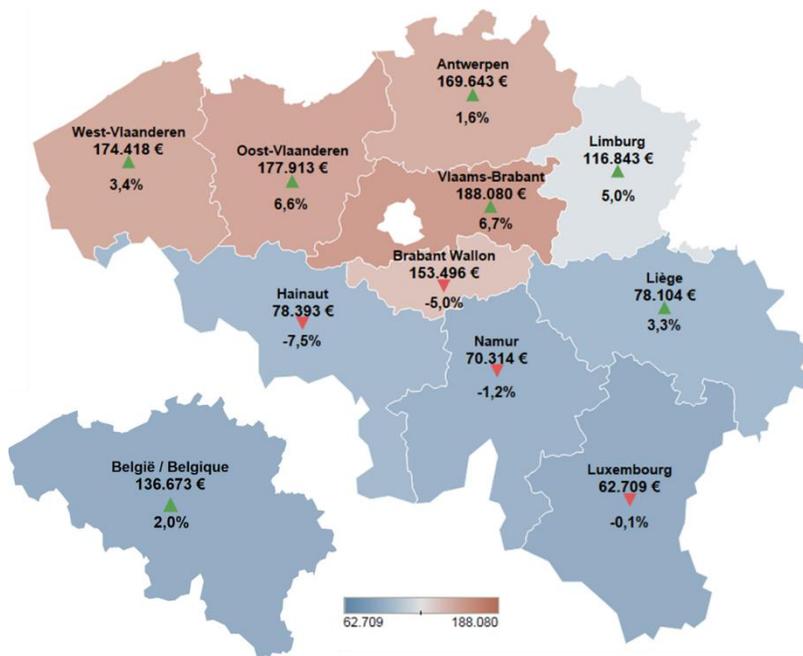
Il faut compter de 28% à 44% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 15% et 29%.



Graphique 64 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

TERRAIN À BÂTIR

PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR



Graphique 65 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

Le graphique 65 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.

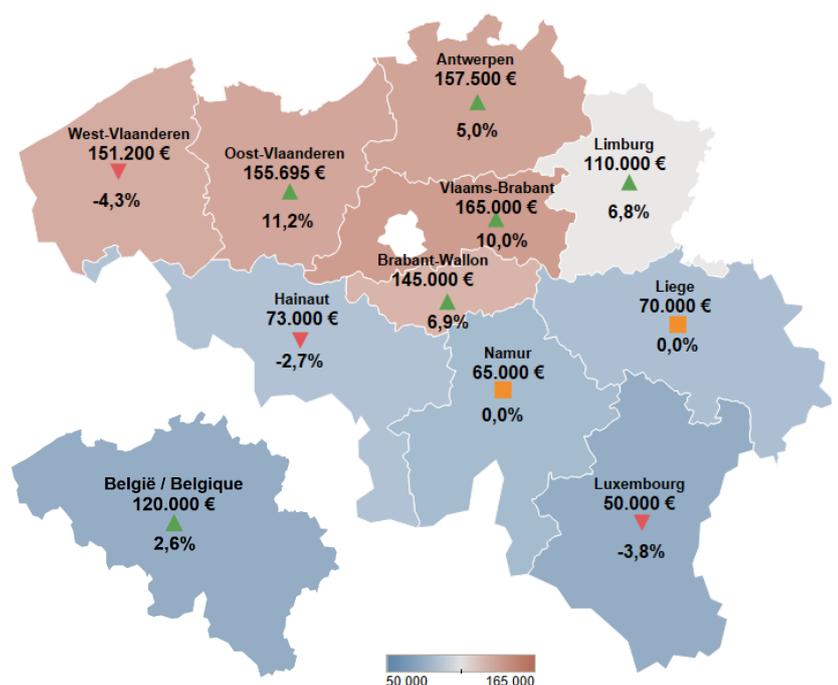
En comparaison à 2017, dans chaque province en 2018 le prix moyen des terrains à bâtir augmente. Seules les provinces de Namur, Hainaut et Brabant Wallon font figure d'exception. La croissance varie de +6,7 % dans le Brabant Flamand à -7,5% dans le Hainaut.

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.

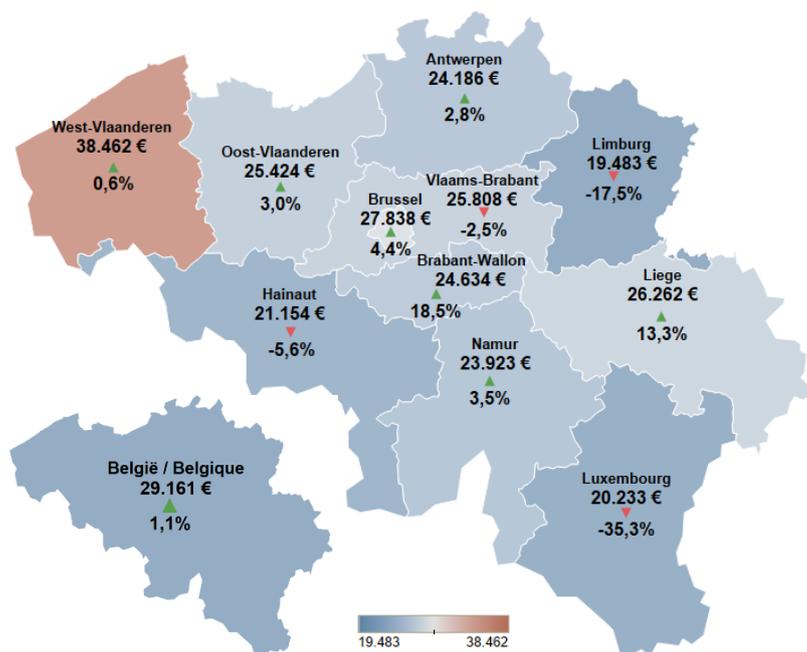
En région wallonne, il faut compter environ 50.000 EUR en moins pour acheter un terrain à bâtir comparé à l'ensemble de la Belgique (-41,7%).



Graphique 66 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

GARAGES

PRIX MOYEN DES GARAGES



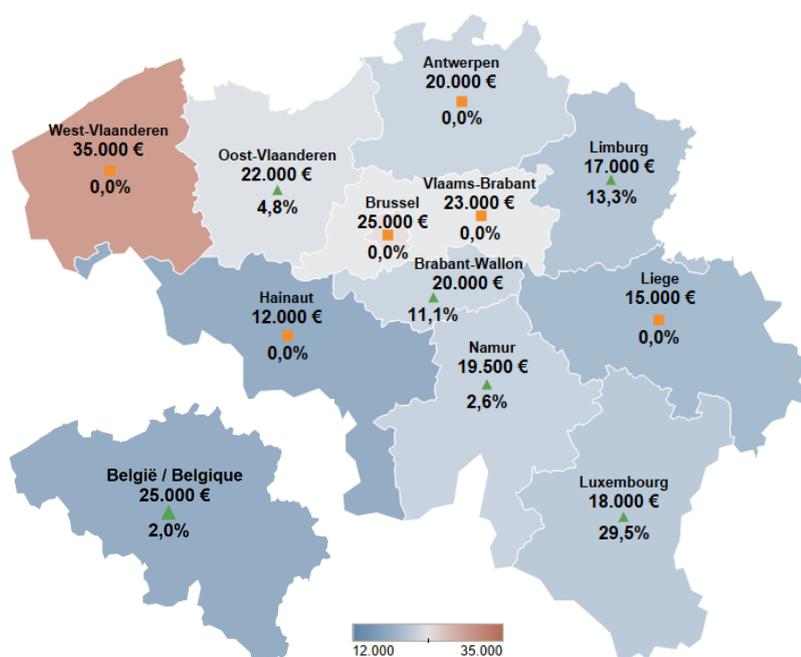
Graphique 67 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)

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

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

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

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



Graphique 68 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)

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

Le graphique 67 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.