



Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2019

PROVINCE DE BRABANT WALLON

17 Février 2020

Compagnie des notaires de la province de Brabant Wallon

CONTENU

Introduction	3
Réformes législatives 2019	4
Principales réformes	4
Réforme fédérale	4
Réforme wallonne	5
Contactez un notaire le plus tôt possible	5
Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d’aller chez le notaire	5
Macro-économique	7
Activité immobilière	9
Activité immobilière – Analyse nationale	9
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle	10
Maisons	11
Maisons – prix médian en 2019	11
Maisons - Zoom sur la province de Brabant Wallon	14
Prix médian des maisons en province de Brabant Wallon	14
Prix médian des maisons par commune en Brabant Wallon	14
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	16
Distribution des prix des maisons par entité communale de la province de Brabant Wallon	17
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	18
Appartements	19
Appartements – prix médian en 2019	19
Appartements - Zoom sur la province de Brabant Wallon	22
Prix médian des appartements en province de Brabant Wallon	22
Prix médian des appartements par communes en Brabant Wallon	22
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	24
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province de Brabant Wallon	25
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	26
Appartements - par nombre de chambres	27
Prix médian des terrains à bâtir	29
Prix médian des garages	30

INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2020 - Analyse de l'évolution du marché immobilier en 2019 » 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 médians des maisons et des appartements, un aperçu des garages et terrains à bâtir au niveau national, régional et provincial,
- Pour chaque province concernée, une analyse détaillée au niveau des arrondissements, des communes et entités communales,
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans lequel 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 2019

Cette étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be de donner davantage d'informations aux médias et au grand public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire, les transactions immobilières.

Nous avons listé les principaux changements, liés à l'immobilier, qui sont entrés en vigueur durant l'année 2019.

PRINCIPALES RÉFORMES

RÉFORME FÉDÉRALE

Réforme de la copropriété

Depuis le 1^{er} janvier 2019, beaucoup de choses ont changé pour les copropriétaires dans un immeuble à appartements. Les nouvelles règles relatives à la copropriété ouvrent un certain nombre de goulots d'étranglement et résolvent des conflits de l'ancienne loi. Une difficulté, par exemple, concernait la prise de décisions relatives aux travaux importants sur le bâtiment et leur financement. Plusieurs modifications législatives sont donc intervenues à ce sujet.

Les décisions concernant les travaux dans les parties communes (notamment la rénovation de la cage d'escalier, de la façade, etc.) doivent être prises à une majorité des 2/3 des voix de l'assemblée générale, alors que les 3/4 des voix étaient requis auparavant.

Les décisions relatives aux travaux requis par la loi (notamment pour se conformer aux normes d'isolation, à la sécurité incendie, etc.) doivent désormais être prises à la majorité de 50% + 1 voix. Auparavant, la majorité de ¾ était requise.

Il ne faut plus d'unanimité pour la démolition suivie d'une reconstruction d'anciens immeubles d'habitation : une majorité de 4/5 suffit, pour autant que la démolition soit rendue nécessaire pour des raisons de salubrité, de sécurité, ou parce que la rénovation entraînerait des coûts disproportionnés.

La location d'un bâtiment peut être soumise à la TVA

Avant le 1^{er} janvier 2019, le propriétaire d'un bien immeuble mis en location n'était pas autorisé à déduire la TVA sur les différents frais de construction, d'acquisition ou de rénovation de celui-ci.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, une taxation optionnelle à la TVA peut être appliquée à la location de biens immobiliers à usage professionnel. Les parties peuvent donc décider (de commun accord), si elles le souhaitent, d'opter en faveur du régime TVA en cas de location immobilière professionnelle, moyennant certaines conditions. Le locataire lui-même doit être assujéti à la TVA et le bien doit être utilisé uniquement à des fins liées à son activité économique. Attention, ce nouveau régime ne s'applique donc pas aux locations immobilières à des particuliers.

RÉFORME WALLONNE

Obligation de l'attestation relative à la pollution du sol pour toute cession d'un terrain en Wallonie

Un décret impose en Wallonie, depuis le 1^{er} janvier 2019, de disposer d'une attestation relative à la pollution du sol préalablement à la cession de tout terrain (exemple : vente) ou lors de la cession de tout permis d'environnement et lors de l'introduction d'un permis d'environnement pour une installation ou activité présentant un risque pour le sol.

Suppression, au 1^{er} janvier 2020, du taux réduit appliqué pour les ventes en viager.

Nouvelles primes habitation

La Région Wallonne a mis en place, depuis le 1^{er} juin 2019, un nouveau dispositif concernant l'obtention des primes liées au logement. Pour bénéficier de celles-ci, un audit de l'habitation doit être réalisé par un auditeur logement agréé par la Région Wallonne. Cet auditeur viendra visiter votre habitation, réalisera une analyse de la qualité énergétique globale de votre logement et mettra en évidence d'éventuels autres problèmes auxquels il conviendrait de remédier (ex. : manque d'étanchéité de la toiture, problèmes de stabilité des murs, etc.). Les travaux devront être réalisés en respectant l'ordre des « bouquets » de travaux prévus dans le rapport d'audit.

Assurance perte de revenus

Quand vous contractez un emprunt hypothécaire, vous pouvez bénéficier, sans frais, d'une assurance qui permettra de rembourser votre prêt en cas de perte d'emploi ou d'incapacité de travail. Depuis le 1^{er} mars 2019, une modification des règles permet à un plus grand nombre de bénéficiaires d'en profiter.

CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

Il est également important de rappeler qu'il faut contacter un notaire le plus rapidement possible à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements d'urbanisme, renseignements de syndic en cas d'achat en copropriété, pollution du sol,... Elles peuvent prendre du temps, notamment en raison du délai de réponse de certaines administrations. Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir le délai de la vente augmenter. De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé avec le plus grand soin par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis "langage clair". Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliqués.

NOTAIRE.BE, LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS AVANT D'ALLER CHEZ LE NOTAIRE

Chaque année plus de 2,5 millions de personnes se rendent dans une des 1.200 études notariales du pays pour un conseil ou passer un acte. Le notaire occupe un rôle particulier dans le marché immobilier. Face à la multitude d'acteurs présents sur le marché (organismes bancaires, agents immobiliers, géomètres-experts, etc.), le législateur lui confie 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.

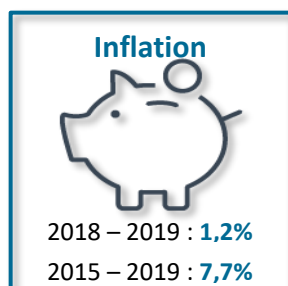
L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à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

Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos infofiches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais d'un acte, les étapes entre le compromis et l'acte de vente, la checklist du vendeur (documents à prévoir), l'achat/la vente d'un bien avec TVA, etc.

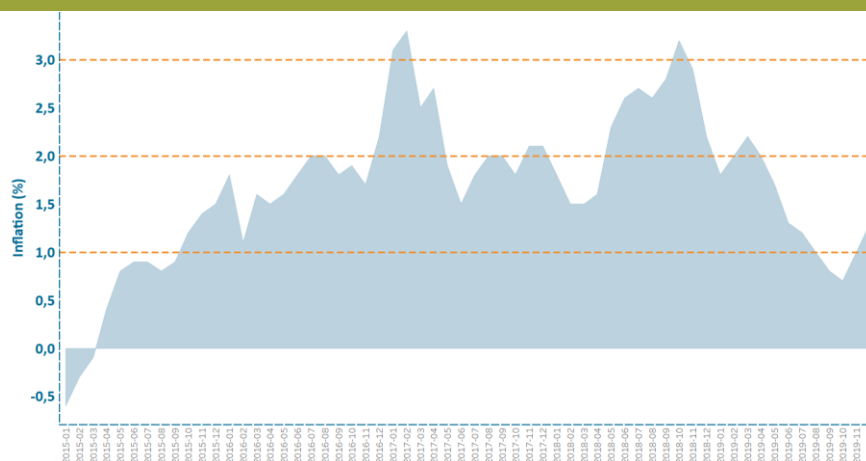
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant : près de 3 millions de visiteurs uniques en 2019 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.



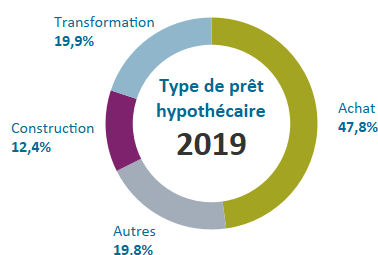
MACRO-ÉCONOMIQUE



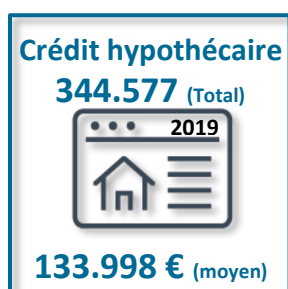
Source : BNB



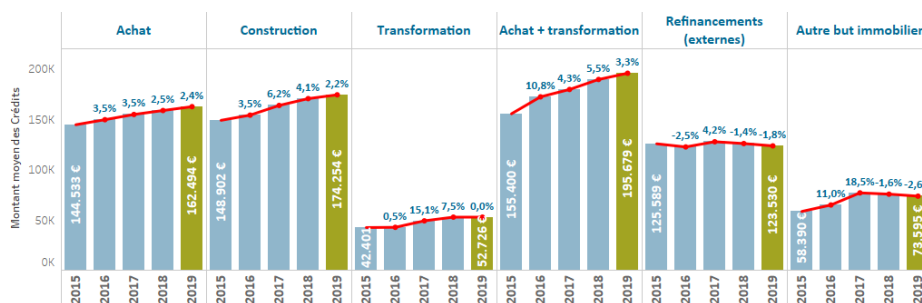
L'inflation belge (**indice IPCH**), qui est passée sous les 2% en mai 2019, a continué de chuter pour atteindre 0,8% en septembre et à 0,7% en octobre, à son niveau le plus bas de 2019. (Source : BNB)



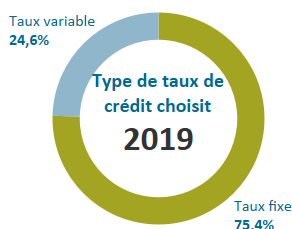
Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2019 (+18,5%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2019 de +26,2%. Le nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2019 (de respectivement +29,4% et +12,7%). Le nombre de crédits pour une **rénovation** et les **refinancements** ont augmenté après une diminution de plusieurs années (respectivement de +31,9% et +33,7%). L'augmentation de **l'ensemble des crédits hypothécaires** est de +23,4% en 2019 (344.577). (Source : UPC)



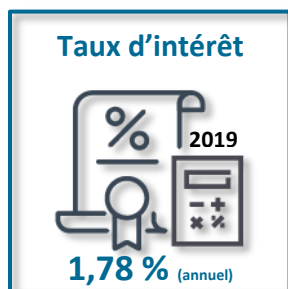
Source : Union Professionnelle du Crédit



Les montants moyens empruntés en 2019 augmentent de +0,8% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour **l'achat**, la **construction** et pour la **transformation** augmentent respectivement de + 2,4%, +2,2% et +0,0%.



Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2019 le premier choix du citoyen dans près de 75,4% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en légère diminution depuis 2015 (-2%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5. (Source : UPC)



Source : BNB

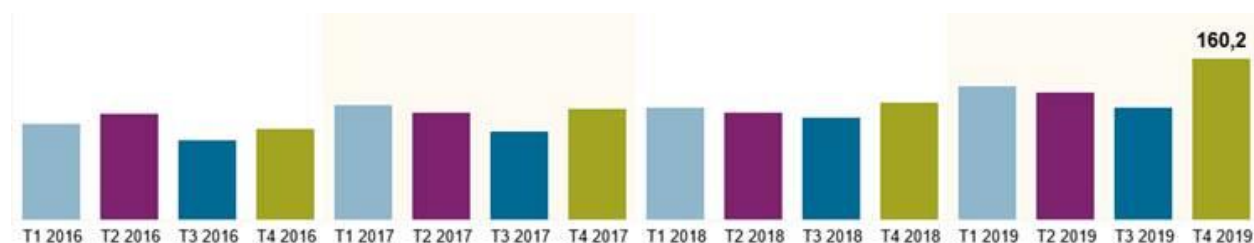
Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué en fin d'année. Les taux d'intérêt sont restés inférieurs à 2% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,96% en janvier à 1,56% en décembre 2019.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

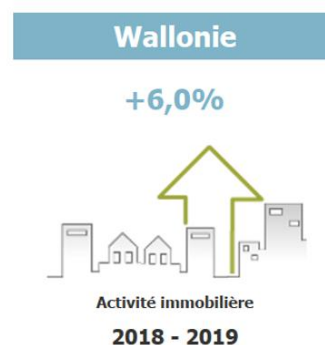
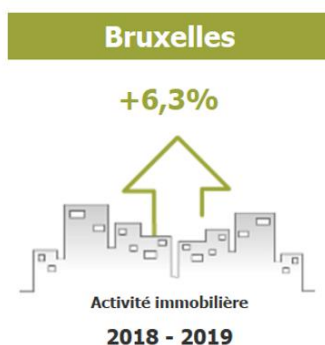
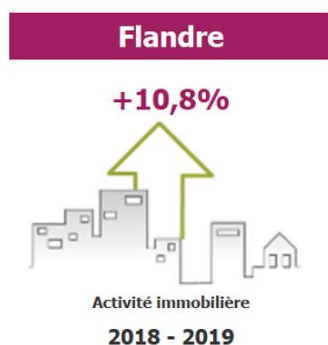
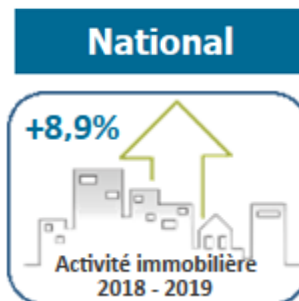
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'indice immobilier est de 160,2 points au quatrième trimestre et clôture l'année avec un nouveau record.



L'année 2019 a été une année très chargée dans le secteur immobilier. L'activité au cours de l'année a augmenté de +8,9% par rapport à l'année 2018. Il s'agit d'une activité record. L'augmentation est plus importante en Flandre (+10,8%) qu'à Bruxelles (+6,3%) et en Wallonie (+6%).

Comme nous le savons, les taux bas des crédits hypothécaires dopent le marché immobilier dans l'ensemble du pays. Par ailleurs, l'annonce de la suppression du woonbonus en Flandre, un avantage fiscal lors de l'achat d'un bien immobilier, a dopé le nombre de transactions immobilières en Flandre durant les trois derniers mois de l'année.



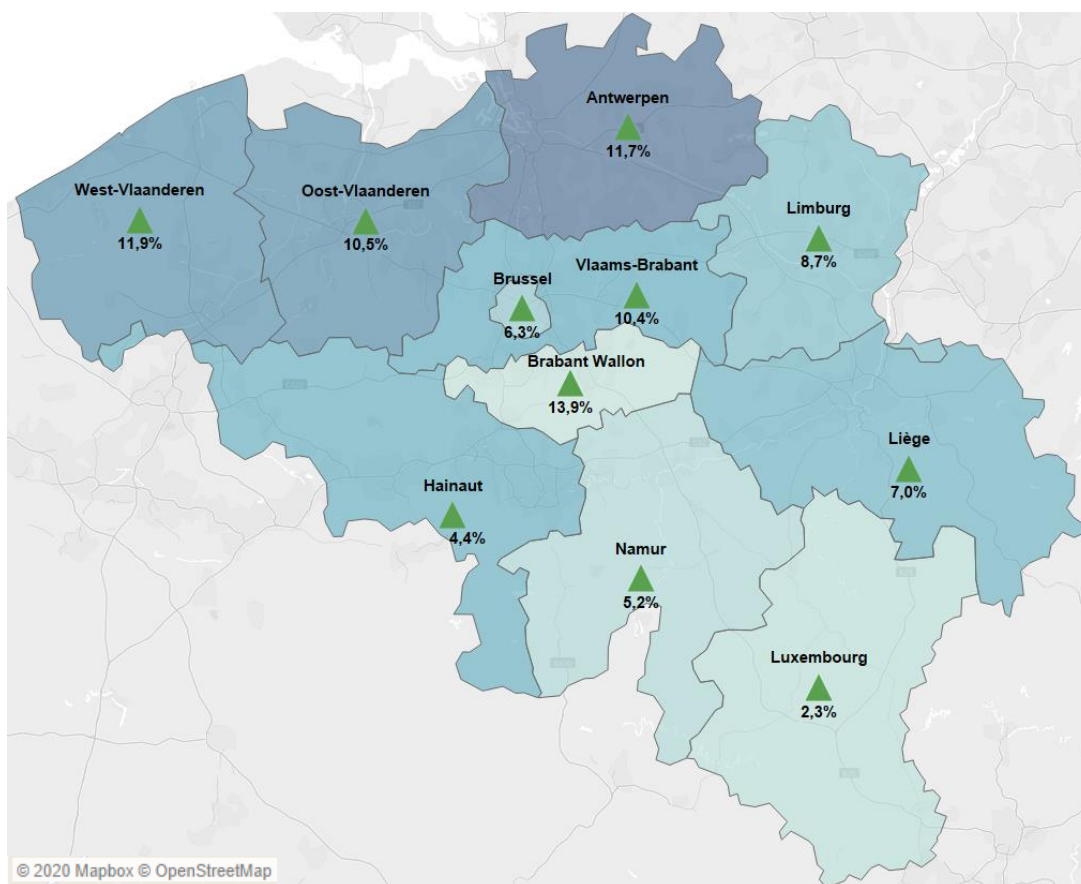
- En comparant le dernier trimestre 2019 en Flandre au dernier trimestre de 2018, la suppression du woonbonus a eu un grand impact. L'activité y a été plus importante de + 20,9%. En comparant avec le T3 2019, l'activité y a augmenté de +21,5%. Il s'agit du meilleur 4^e trimestre enregistré pour la Flandre depuis le début de ce baromètre.
- Le marché immobilier à Bruxelles et en Wallonie s'est également très bien comporté cette année. Augmentation de +6% par rapport à 2018. Pour Bruxelles et la Wallonie, le 4^e trimestre 2019 a, également, été le meilleur trimestre depuis l'existence de ce baromètre.
- La part de marché est de 62% en Flandre, 7% à Bruxelles et 31% en Wallonie.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2019 à celle de 2018. Cette analyse est illustrée sur 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 2019, cette province a effectué 16,4 % 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, en effet, représenté 3,5 % de toutes les transactions en Belgique.



Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2018-2019

- En comparaison à 2018, le Brabant Wallon affiche l'évolution de l'activité la plus soutenue de Belgique en 2019 (+13,9%), un nouveau record depuis 2014.
- Le Luxembourg affiche l'évolution d'activité la plus basse depuis 2014 (+2,3%)
- A l'exception de la province du Luxembourg, l'activité immobilière dans chaque province wallonne a atteint un nouveau record au 4ème trimestre.
- Les parts de marchés par province sont : 3,5 % en Brabant Wallon, 4,0% au Luxembourg, 4,9% à Namur, 9,3% à Liège et 9,8% en Hainaut.

MAISONS

Le qualificatif « maisons » étant utilisé pour une multitude de types de biens différents, le prix médian 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 2019, nous nous concentrerons sur les prix médians.

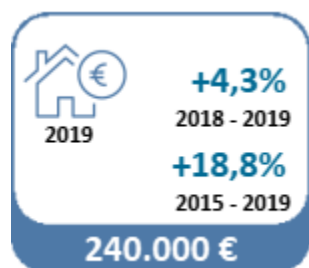
La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2019 est de 240.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2019 sous les 240.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser 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 MÉDIAN EN 2019

Au niveau national, le prix médian est de 240.000 EUR, 50% des maisons vendues en 2019 avaient un prix inférieur à 240.000 EUR. 50% des maisons vendues avaient un prix supérieur à 240.000 EUR.



- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 5ème année consécutive, une évolution de plus de 4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 7.000 EUR (+3,1 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),
- Les rendements à long terme sont généralement plus élevés pour les maisons que pour les appartements.

Chiffres clés supplémentaires

Évolution sur 1 an	4,3 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation ¹	3,1 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	7.000 €
Évolution sur 5 ans	18,8 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	38.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	11,1 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	22.000 €

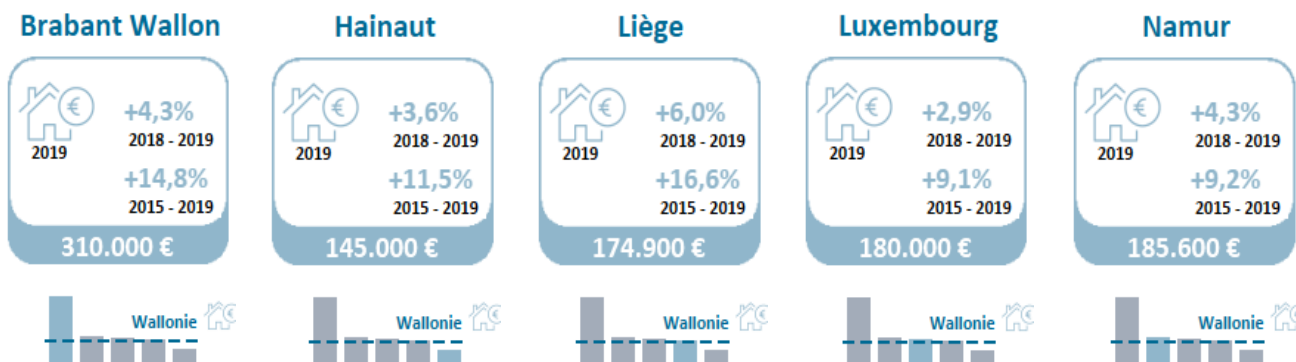
¹ Inflation 2018-2019 : 1,2% / 2015-2019 : 7,7%



Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,7 %	3,8 %	4,2 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €	15.000 €	7.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,5 %	2,6 %	3,0 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	6.000 €	10.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	13,4 %	12,3 %	13,9 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €	45.000 €	21.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	5,7 %	4,6 %	6,2 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	13.000 €	17.000 €	9.000 €

- La Région de Bruxelles-Capitale est la région qui a obtenu le prix médian le plus élevé. La médiane est supérieure de 170.000 EUR (soit 70,8 %) par rapport à la médiane nationale.
- La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional. La médiane est de 68.000 EUR (soit -28,3 %) inférieure à la médiane nationale.
- Par rapport à 2018, l'évolution de la médiane dans chaque région se situe plus ou moins au même niveau que l'évolution nationale (+4%). Chaque région atteint sa médiane la plus élevée. En Région de Bruxelles-Capitale, la médiane d'une maison est pour la première fois supérieure à 400.000 EUR.
- Sur une période de 5 ans, l'évolution du prix médian dans chaque région montre une même tendance (augmentation de +12% à +14%). En termes absolus, et en tenant compte de l'inflation, cela représente +9.000 EUR pour la Wallonie, +13.000 EUR pour la Flandre et +17.000 EUR pour Bruxelles (voir tableau avec chiffres clés).

* Interprétation du graphique : positionnement du prix médian des maisons de cette région par rapport aux autres régions et par rapport à la médiane nationale.

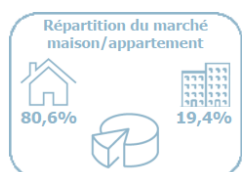
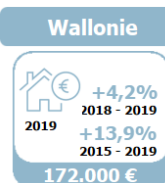
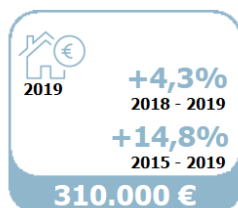


Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Lux.	Namur
Évolution sur 1 an	4,3%	3,6%	6,0%	2,9%	4,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	13.000 €	5.000 €	10.000 €	5.000 €	8.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,1%	2,4%	4,8%	1,7%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur abs.	9.000 €	3.000 €	8.000 €	3.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	14,8%	11,5%	16,6%	9,1%	9,2%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €	15.000 €	25.000 €	15.000 €	16.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	7,1%	3,8%	8,9%	1,4%	1,5%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur abs.	19.000 €	5.000 €	13.000 €	2.000 €	3.000 €

- Le prix médian au niveau provincial varie entre 145.000 EUR dans le Hainaut et 310.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale de 240.000 EUR. De plus, seul le prix médian de la province du Hainaut est inférieur à la médiane régionale (-27.000 EUR de moins).
- En Brabant wallon, la médiane dépasse pour la première fois les 300.000 EUR. Le prix d'une maison dans cette province est 30 % plus élevé que la médiane nationale et 80 % plus élevé que la médiane de sa région.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Au Luxembourg, la croissance est limitée à +2,9%. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 3.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les maisons en province de Liège affichent la plus forte évolution (+6% par rapport à 2018). C'est également la seule province wallonne dans laquelle le prix médian a connu une croissance continue pour la 5^{ème} année consécutive.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmentant le plus est celui de la province de Liège. En 2015, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 150.000 EUR, en 2019, ce prix a augmenté de 25.000 EUR.
- Les provinces de Luxembourg et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2015 (+9%). En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à +1,5% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).

MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE BRABANT WALLON

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DE BRABANT WALLON



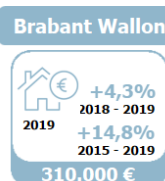
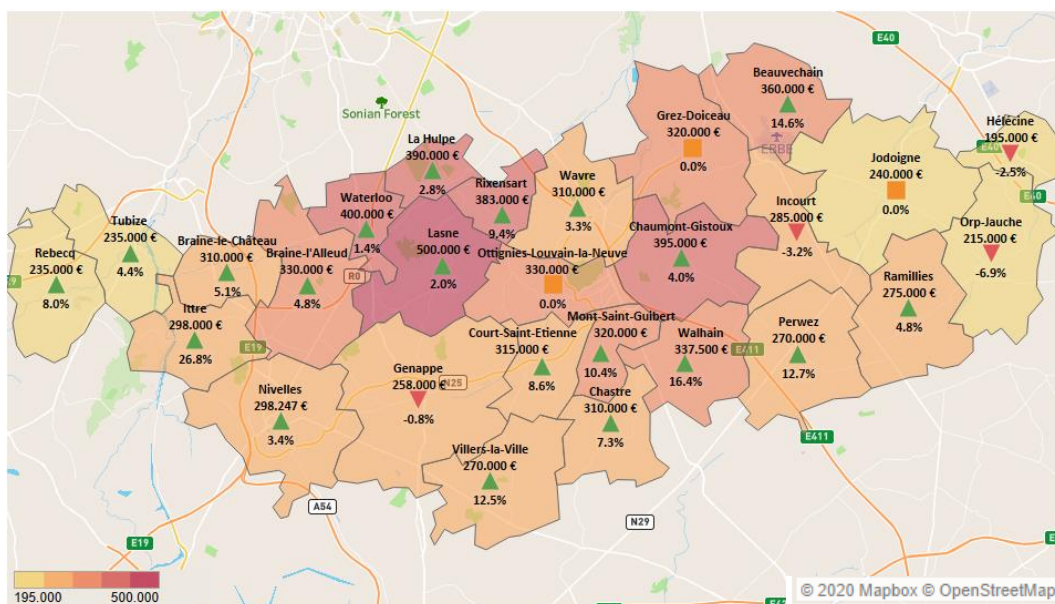
Inflation 2018 - 2019 : **1,2%**
Inflation 2015 - 2019 : **7,7%**

- Le prix médian d'une maison en Brabant Wallon dépasse pour la première fois les 300.000 EUR en 2019.
- Les maisons y sont vendues au même prix qu'en Brabant Flamand (310.000 EUR), le prix reste, néanmoins, inférieur au prix médian des maisons en région de Bruxelles-Capitale (410.000 EUR).
- Le prix médian des maisons en Brabant Wallon est parmi les plus chers du marché immobilier belge.
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années donne un des meilleurs rendements au

niveau des maisons en Belgique.

- La part de marché des maisons en Brabant Wallon est la plus faible de Wallonie malgré le fait qu'elle atteigne tout de même 80,6%.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE EN BRABANT WALLON



- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre, allant de 195.000 EUR (**Hélécine**) à 500.000 EUR (**Lasne**).
- La province du Brabant Wallon peut être divisé en 3 zones géographiques :
 - Au Nord de la province, les communes centrales avec des prix médians allant de 310.000 EUR à 500.000 EUR : **Braine-le-Château, Braine-l'Alleud, Waterloo, La Hulpe, Lasne, Rixensart, Wavre, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau et Beauvechain,**
 - Les communes limitrophes à cette zone centrale avec des prix médians de 258.000 EUR à 338.000 EUR : **Ittre, Nivelles, Genappe, Villers-la-Ville, Court-Saint-Etienne, Chastre, Mont-Saint-Guibert, Walhain, Perwez, Incourt et Ramillies,**
 - Aux extrémités de la province, les communes avec des prix médians de 195.000 EUR à 240.000 EUR : **Rebecq, Tubize, Jodoigne, Orp-Jauche, Hélécine.**
- Le prix médian des maisons dans presque toutes les communes du Brabant Wallon y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois :
 - Les maisons dans la commune de **Lasne** affichent un prix médian de 500.000 EUR,
 - Les maisons dans la commune de **Waterloo** affichent un prix médian de 400.000 EUR,
 - Les maisons dans les communes de **Braine-le-Château**, de **Court-Saint-Etienne** et de **Mont-Saint-Guibert** affichent un prix médian supérieur à 300.000 EUR, respectivement de 310.000 EUR, 315.000 EUR et 320.000 EUR,
 - Les maisons dans les communes de **Perwez** et de **Villers-la-Ville** dépassent le seuil des 250.000 EUR, affichant un prix médian de 270.000 EUR.
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
 - Les communes de **Ittre** (+26,8%) et **Beauvechain** (14,6%) : il s'agit de la plus forte augmentation enregistrée dans la commune depuis l'enregistrement de nos données. Le niveau de la borne supérieure de notre IQR (seuil sous lequel 75% des ventes de maisons en 2019 a été réalisées) y a augmenté, donnant un marché des maisons plus hétérogène. A **Beauvechain**, ce seuil est passé de 396.500 EUR à 451.500 EUR.
 - Les communes de **Walhain** (+16,4%) et **Villers-la-Ville** (+12,5%) : ces évolutions importantes sont expliquées par l'évolution négative du prix médian en 2018. Cette hausse en 2019 corrige la diminution de prix de l'année dernière.
 - **Perwez** (+12,7%) et **Mont-Saint-Guibert** (+10,4%) : hausse importante pouvant être expliquée par le fait qu'un certain nombre de maisons plus chères par rapport à 2018 ont été vendues.
 - Les communes de **Beauvechain**, de **Mont-Saint-Guibert**, de **Nivelles**, de **Ramillies** et de **Rebecq** affichent une hausse de leur prix médian pour la 4^e année consécutive. Tandis que dans les communes de **Orp-Jauche**, de **Hélécine** et de **Genappe**, le prix diminue pour la 2^e années consécutive.

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

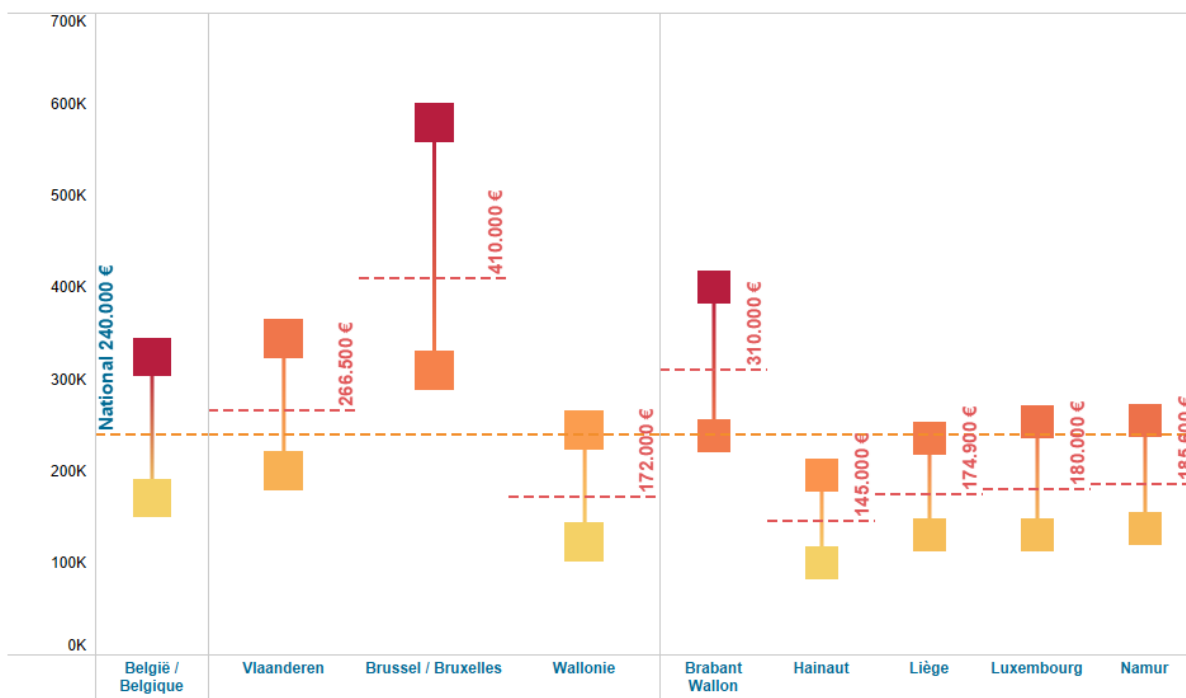
En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons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

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 Brabant Wallon par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 75% des maisons en Brabant-wallon ont été vendues au-dessus de 238.000 EUR, prix sous lequel presque 75% des ventes ont eu lieu dans les autres provinces wallonnes (tableau page 17).

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.

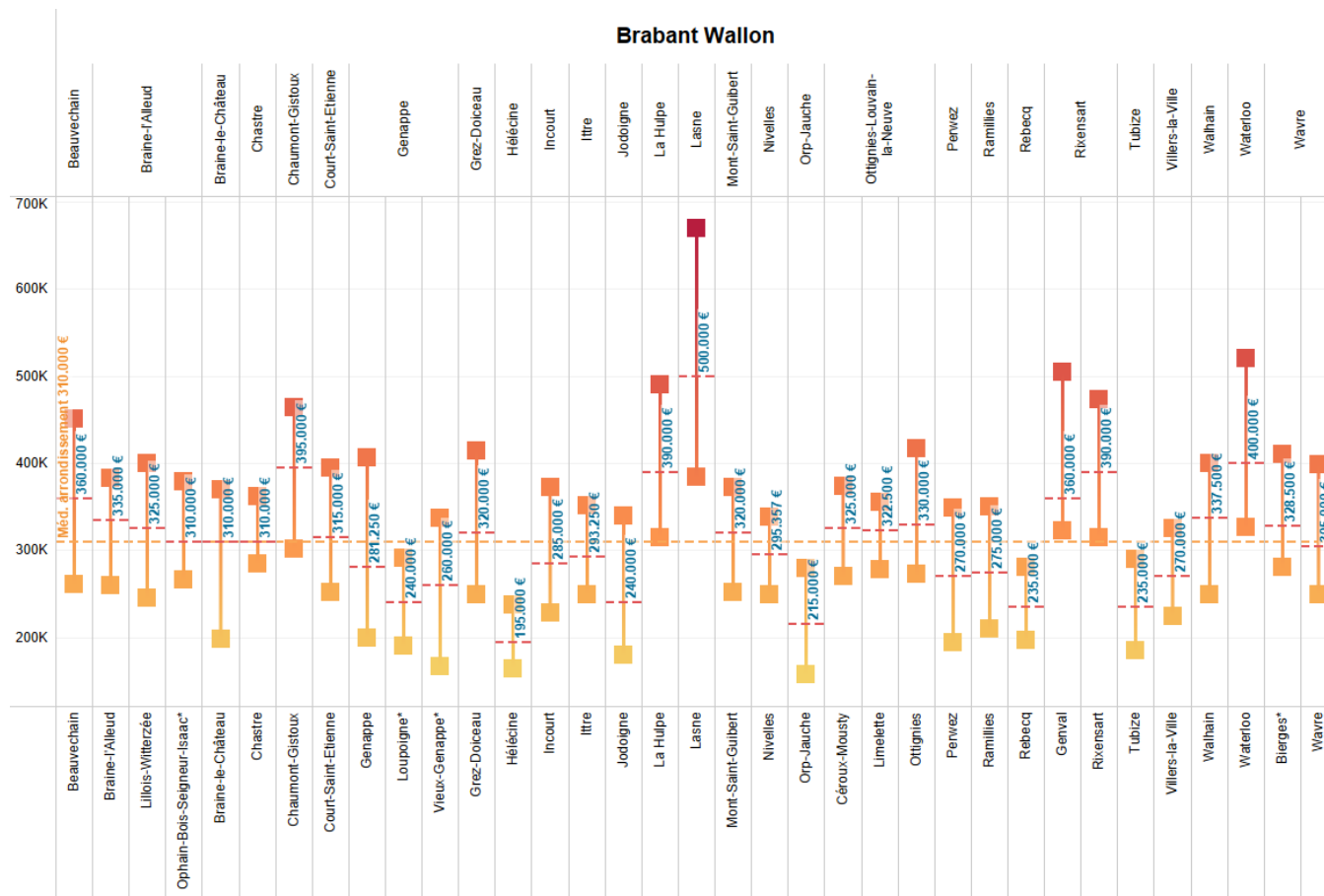


Le prix médian en province de Brabant Wallon est de 310.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est 238.000 EUR – 400.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 17.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DE BRABANT WALLON



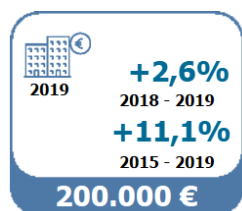
- Dans les communes de **La Hulpe, Lasne, Genval, Rixensart** et **Waterloo**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de la province (310.000 EUR). Tandis que dans les communes de **Hélicine, Orp-Jauche, Rebecq** et **Tubize**, au moins 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de 310.000 EUR.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand.
- Dans la commune de **Lasne**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 670.000 EUR.
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018							2019						
		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.)
Brabant Wallon	Beauvechain	297.250	297.250	314.000	314.000		265.000	396.438	310.000	310.000	360.000	360.000	14,65%	262.000	451.500
	Braine-l'Alleud	297.250	297.250	315.000	307.000		260.000	365.000	310.000	310.000	330.000	335.000	9,12%	260.000	382.500
	Lillois-Witterzée	297.250	297.250	315.000	341.251		285.000	410.000	310.000	310.000	330.000	325.000	-4,76%	245.000	400.000
	Ophain-Bois-Seigneur-Isaac	297.250	297.250	315.000	332.500		237.500	442.500	310.000	310.000	330.000	310.000	-6,77%	266.650	378.750
	Braine-le-Château	297.250	297.250	295.000	295.000		232.500	346.125	310.000	310.000	310.000	310.000	5,08%	198.125	370.000
	Chastre	297.250	297.250	289.000	289.000		206.000	365.000	310.000	310.000	310.000	310.000	7,27%	285.000	362.500
	Chaumont-Gistoux	297.250	297.250	379.750	379.750		296.250	456.875	310.000	310.000	395.000	395.000	4,02%	302.500	463.750
	Court-Saint-Etienne	297.250	297.250	290.000	290.000		247.500	360.000	310.000	310.000	315.000	315.000	8,62%	252.250	395.000
	Genappe	297.250	297.250	260.000	278.500		204.750	360.000	310.000	310.000	258.000	281.250	0,99%	200.000	406.250
	Loupoigne								310.000	310.000	258.000	240.000		190.500	291.750
	Vieux-Genappe	297.250	297.250	260.000	255.000		180.000	277.750	310.000	310.000	258.000	260.000	1,96%	166.715	337.500
	Grez-Doiceau	297.250	297.250	320.000	320.000		250.000	400.000	310.000	310.000	320.000	320.000	0,00%	250.000	415.000
	Hélécine	297.250	297.250	200.000	200.000		148.500	268.750	310.000	310.000	195.000	195.000	-2,50%	165.000	237.500
	Incourt	297.250	297.250	294.500	294.500		211.000	364.975	310.000	310.000	285.000	285.000	-3,23%	229.000	372.500
	Ittre	297.250	297.250	235.000	235.000		199.000	302.500	310.000	310.000	298.000	293.250	24,79%	250.000	351.250
	Jodoigne	297.250	297.250	240.000	240.000		170.000	320.500	310.000	310.000	240.000	240.000	0,00%	180.000	339.625
	La Hulpe	297.250	297.250	379.500	379.500		300.000	462.500	310.000	310.000	390.000	390.000	2,77%	315.000	490.000
	Lasne	297.250	297.250	490.000	490.000		355.000	715.000	310.000	310.000	500.000	500.000	2,04%	383.750	670.000
	Mont-Saint-Guibert	297.250	297.250	289.750	289.750		266.486	309.750	310.000	310.000	320.000	320.000	10,44%	252.500	372.500
	Nivelles	297.250	297.250	288.368	290.000		217.000	335.062	310.000	310.000	298.247	295.357	1,85%	250.000	338.750
	Orp-Jauche	297.250	297.250	231.000	231.000		170.000	332.500	310.000	310.000	215.000	215.000	-6,93%	157.500	280.000
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	297.250	297.250	330.000	321.500		272.500	367.500	310.000	310.000	330.000	325.000	1,09%	270.000	373.225
	Limelette	297.250	297.250	330.000	307.500		260.000	351.875	310.000	310.000	330.000	322.500	4,88%	278.500	355.000
	Ottignies	297.250	297.250	330.000	330.000		260.000	385.000	310.000	310.000	330.000	330.000	0,00%	272.500	417.500
	Perwez	297.250	297.250	239.500	239.500		180.000	319.375	310.000	310.000	270.000	270.000	12,73%	195.000	349.500
	Ramillies	297.250	297.250	262.500	262.500		200.000	318.125	310.000	310.000	275.000	275.000	4,76%	210.000	350.000
	Rebecq	297.250	297.250	217.500	217.500		163.750	290.000	310.000	310.000	235.000	235.000	8,05%	196.875	281.250
	Rixensart	297.250	297.250	350.000	330.000		275.000	387.500	310.000	310.000	383.000	360.000	9,09%	322.500	505.000
		297.250	297.250	350.000	360.000		310.000	462.000	310.000	310.000	383.000	390.000	8,33%	315.000	473.750
	Tubize	297.250	297.250	225.000	225.000		185.000	270.000	310.000	310.000	235.000	235.000	4,44%	185.000	290.000
	Villers-la-Ville	297.250	297.250	240.000	240.000		201.500	310.000	310.000	310.000	270.000	270.000	12,50%	225.000	325.000
	Walhain	297.250	297.250	290.000	290.000		204.500	365.000	310.000	310.000	337.500	337.500	16,38%	250.000	399.500
	Waterloo	297.250	297.250	394.500	394.500		301.250	525.000	310.000	310.000	400.000	400.000	1,39%	326.250	520.000
	Wavre	297.250	297.250	300.000	307.500		280.000	396.500	310.000	310.000	310.000	328.500	6,83%	280.746	410.000
		297.250	297.250	300.000	300.000		251.250	365.000	310.000	310.000	310.000	305.000	1,67%	250.000	399.000

APPARTEMENTS

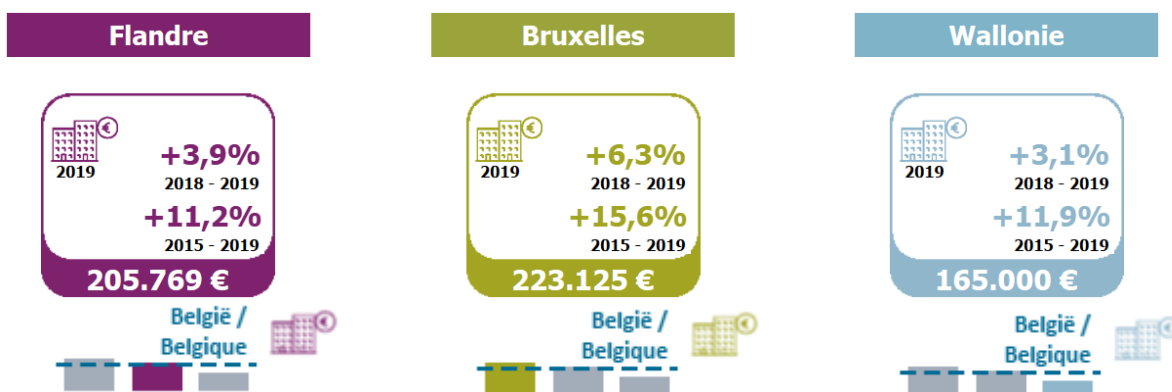
APPARTEMENTS – PRIX MÉDIAN EN 2019



Chiffres clés supplémentaires

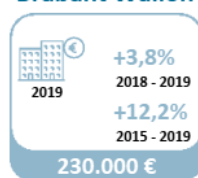
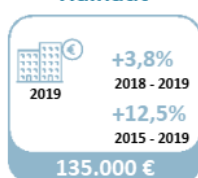
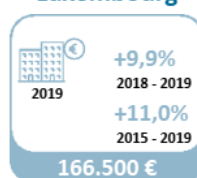
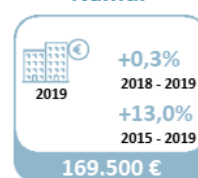
Évolution sur 1 an	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	1,4%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,1%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	20.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,4%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.000 €

- Le prix médian des appartements en Belgique atteint pour la première fois les 200.000 EUR. Comme les années précédentes, une évolution positive est enregistrée pour les appartements.
- Sur ces 4 dernières années, l'évolution y a été constante. En raison de la forte inflation des dernières années, la hausse du prix médian des appartements est limitée à un peu moins de 1 % par an.
- L'évolution du prix des appartements en 2019 suit la même tendance que celle des maisons. Sur les 5 dernières années, les maisons offrent néanmoins une meilleure plus-value (+18,8%).



Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,9%	6,3%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,7%	5,1%	1,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	10.500 €	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,2%	15,6%	11,9%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	21.000 €	30.000 €	17.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,5%	7,9%	4,2%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.500 €	15.000 €	6.000 €

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions.
- Les prix dépassent pour la première fois les 200.000 EUR en Flandre avec une évolution de prix la plus importante depuis ces 5 dernières années (+3,9%). Bruxelles affiche également son évolution la plus haute (+6,3%).
- La plus-value réelle sur 5 ans est deux fois plus importante à Bruxelles (+7,9%) qu'en Flandre (+3,5%). La Wallonie affiche une meilleure plus-value que la Flandre pour les appartements (+4,2%).
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et sont inférieurs de 35.000 EUR au prix médian national. C'est la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 13,5% du marché immobilier wallon.
- L'évolution des prix est plus importante à Bruxelles, région affichant le prix médian le plus élevé, reflétant donc une hausse importante en valeur absolue.
- L'évolution du prix médian des appartements à Bruxelles sur 5 ans (+15,6%) montre l'augmentation la plus élevée lorsque l'on compare la capitale aux autres provinces. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans tout autre province (60%).

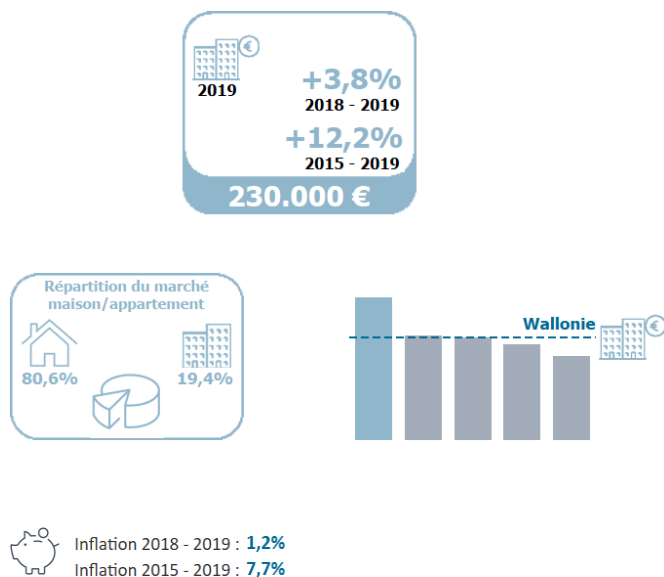
Brabant Wallon**Hainaut****Liège****Luxembourg****Namur**

Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Luxemb.	Namur
Évolution sur 1 an	3,8%	3,8%	0,0%	9,9%	0,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.500 €	5.000 €	0 €	15.000 €	500 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,6%	2,6%	-1,2%	8,7%	-0,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	3.500 €	-2.000 €	13.000 €	-1.500 €
Évolution sur 5 ans	12,2%	12,5%	10,7%	11,0%	13,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	25.000 €	15.000 €	15.000 €	16.500 €	19.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	4,5%	4,8%	3,0%	3,3%	5,3%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	9.000 €	6.000 €	4.000 €	5.000 €	8.000 €

- Le Brabant wallon est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la médiane nationale (200.000 EUR) et régionale. Le prix des appartements y est aussi élevé qu'en Brabant flamand, affichant ensemble le prix médian le plus élevé du pays.
- Les prix des appartements en Wallonie, après déduction de l'inflation, ont connu dans chaque province une évolution d'au moins 3%.
- À l'exception du Brabant Wallon, le prix médian d'un appartement dans toutes les provinces est inférieur au prix dans les provinces flamandes.
- En Wallonie, c'est la province de Hainaut qui connaît la plus forte augmentation du prix médian en 2019 (+9,9%), corrigeant la forte diminution de 2018 (-5,3%).
- Le Hainaut est la seule province wallonne connaissant une hausse importante du prix médian des appartements pour la 2^e année consécutive.
- Le Luxembourg affiche, en 2019, son augmentation la plus importante qui n'ait été enregistrée (+9,9%) et également la plus élevée pour 2019 parmi toutes les provinces belges. Étant donné que sa taille de marché des appartements est assez petite, les prix fluctuent plus facilement.

APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE BRABANT WALLON

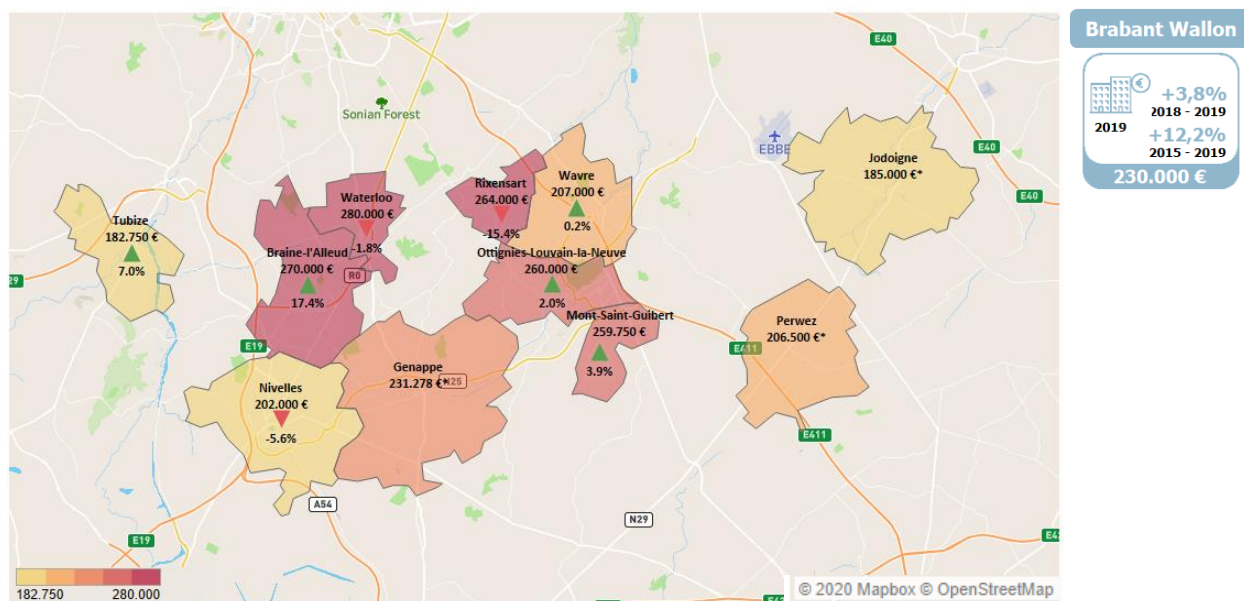
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE BRABANT WALLON



- Le prix médian d'un appartement en Brabant Wallon atteint pour la première fois les 230.000 EUR.
- Les appartements y sont, tout comme les maisons, vendus au même prix qu'en Brabant Flamand (230.000 EUR). Le Brabant Wallon et sa province jumelle affichent les prix médians les plus élevés de Belgique.
- La hausse des prix par rapport à 2018 compense la diminution survenue l'année dernière (-1,5%).

- L'évolution des prix sur les 5 dernières années présente une plus-value moindre que celui des maisons.
- La part de marché des appartements en Brabant Wallon est la plus importante de Wallonie (19,4%).

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNES EN BRABANT WALLON



- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations devient trop restreint dans certaines communes de la province pour pouvoir donner une analyse correcte et fiable. C'est pourquoi certaines communes ne sont pas affichées. Seules les communes pour lesquelles le nombre d'observations est suffisant sont indiquées sur la carte.

- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné du nombre restreint d'observations.
- Le prix médian des appartements varie en Brabant-wallon de 182.750 EUR (**Tubize**) à 280.000 EUR (**Waterloo**), soit une différence de 100.000 EUR entre les deux communes.
- La province du Brabant Wallon peut être divisée de la même manière que les maisons, en 3 zones géographiques :
 - Au Nord et au centre de la province se situent les appartements les plus chers dans les communes de **Braine-l'Alleud**, **Waterloo**, **Rixensart**, **Ottignies-Louvain-la-Neuve** et **Mont-Saint-Guibert**, avec un prix médian entre 260.000 EUR et 280.000 EUR,
 - Les communes au Sud (**Nivelles**, **Genappe**, **Mont-Saint-Guibert** et **Perwez**) et la ville de **Wavre** au nord avec des prix médians entre 202.000 EUR et 260.000 EUR.
 - Les appartements situés dans les communes aux extrémités de la province, dans les communes de **Tubize** et **Jodoigne** par exemple, sont les moins chers (moins de 200.000 EUR).
- Les prix médians des appartements dans la plupart des communes du Brabant Wallon ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois :
 - Les appartements dans la commune de **Jodoigne** atteignent les 185.000 EUR, une des communes les moins chères du Brabant Wallon. Le prix médian reste en-dessous du seuil des 200.000 EUR.
 - Les appartements dans la commune de **Genappe** redépassent le seuil des 200.000 EUR, affichant un prix médian de 231.278 EUR. Étant donné que le nombre d'observations est limité, les prix sont plus volatiles et les résultats doivent être considérés avec une certaine prudence. C'est également le cas pour **Perwez** (206.500 EUR).
 - Les appartements dans la commune de **Braine-l'Alleud** et de **Mont-Saint-Guibert** affichent un prix médian supérieur à 250.000 EUR, dépassant fortement le seuil atteint en 2015 pour **Braine-l'Alleud** (237.500 EUR).
 - Les appartements dans la commune de **Ottignies-Louvain-la-Neuve** ont à nouveau atteint un nouveau seuil de prix (260.000 EUR). Les nouveaux projets immobiliers, comme le projet **Agora**, haussent les prix dans cette commune.
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
 - La commune de **Braine-l'Alleud** (+17,4%) : plus forte augmentation enregistrée dans la commune depuis l'enregistrement de nos données et la seule commune enregistrant une hausse de prix pour la 3^e année consécutive. L'année 2019 est caractérisée par des ventes d'appartements à un prix supérieur. Le prix médian est supérieur de 40.000 EUR à celui de l'année dernière.
 - La commune de **Rixensart** (-15,4%) : cette évolution négative importante est expliquée par une forte évolution positive constante du prix médian sur ces 5 dernières années. Cette diminution atténue la forte augmentation survenue ces 5 dernières années.



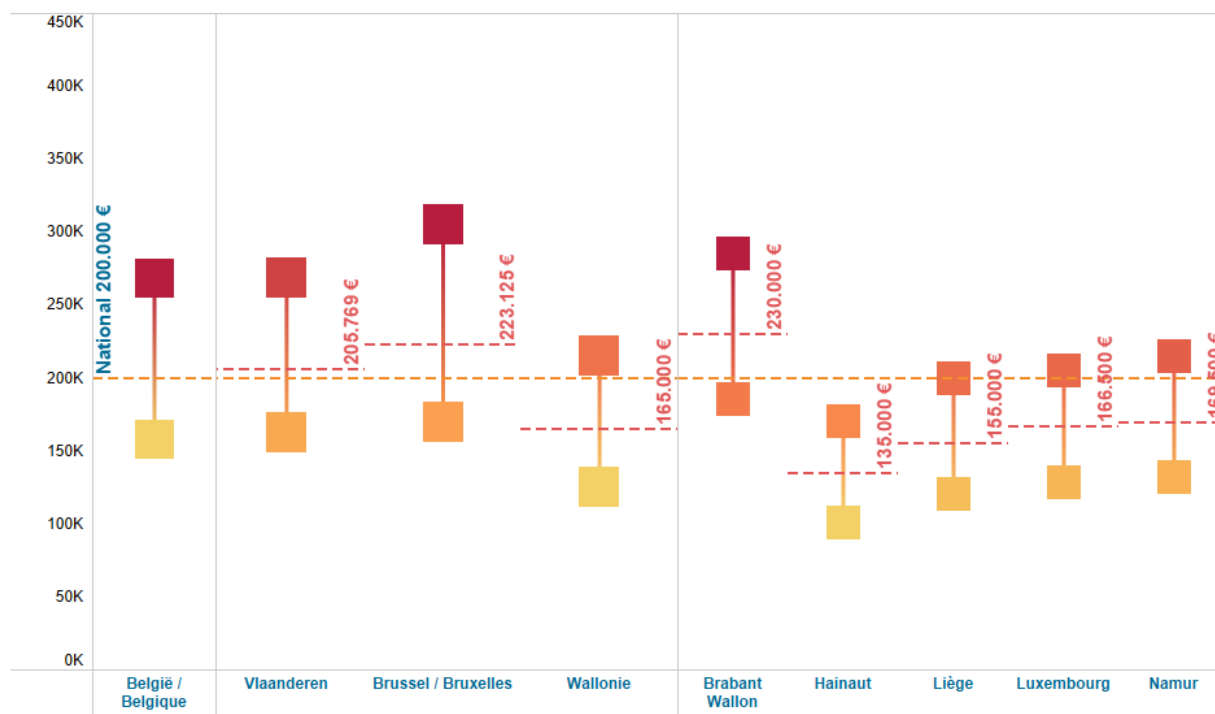
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

Pour rappel, nous 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).

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 Brabant Wallon par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 75% des appartements en Brabant-wallon ont été vendus au-dessus de 184.000 EUR, prix sous lequel près de 75% des ventes ont eu lieu dans les autres provinces wallonnes (tableau page 36).



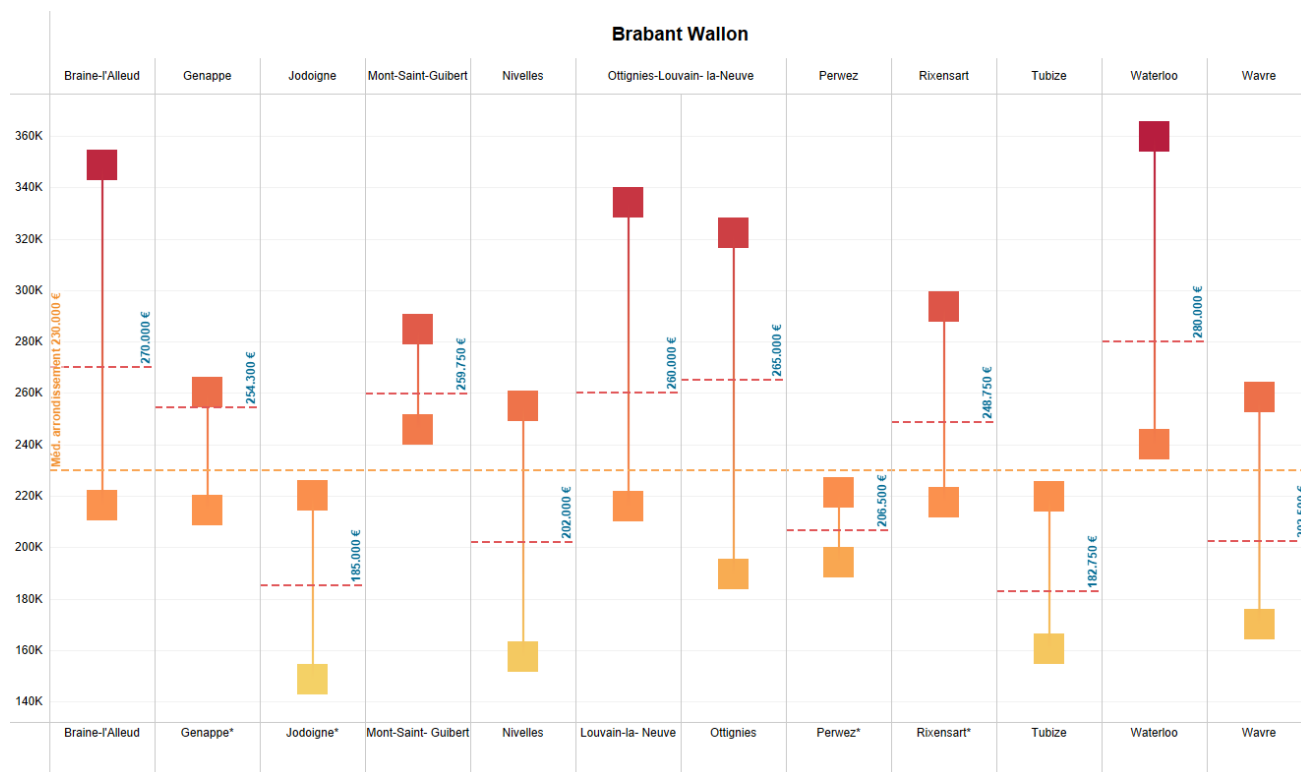
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province de Brabant Wallon est de 230.000 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 185.000 EUR – 285.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 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 25.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DE BRABANT WALLON

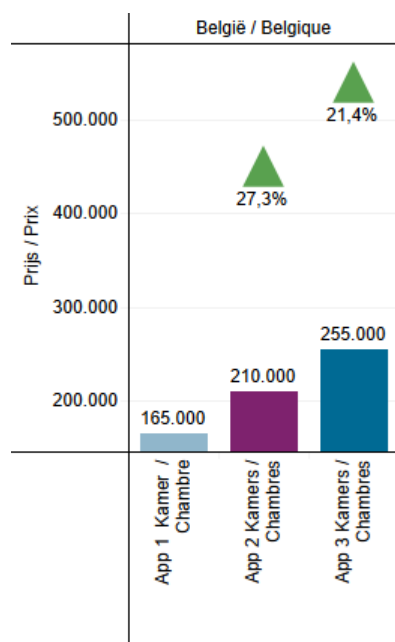


- Dans la commune de **Waterloo**, 75% des appartements sont vendus à prix supérieur au prix médian de la province (230.000 EUR). Il en va presque de même pour **Braine-l'Alleud** et à **Louvain-la-Neuve**.
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Le marché des appartements à **Mont-Saint-Guibert** est très homogène, la distance interquartile est très petite (39.000 EUR). Ce phénomène est certainement influencé par les nouveaux projets immobiliers, inondant le marché des appartements avec de nouvelles constructions.

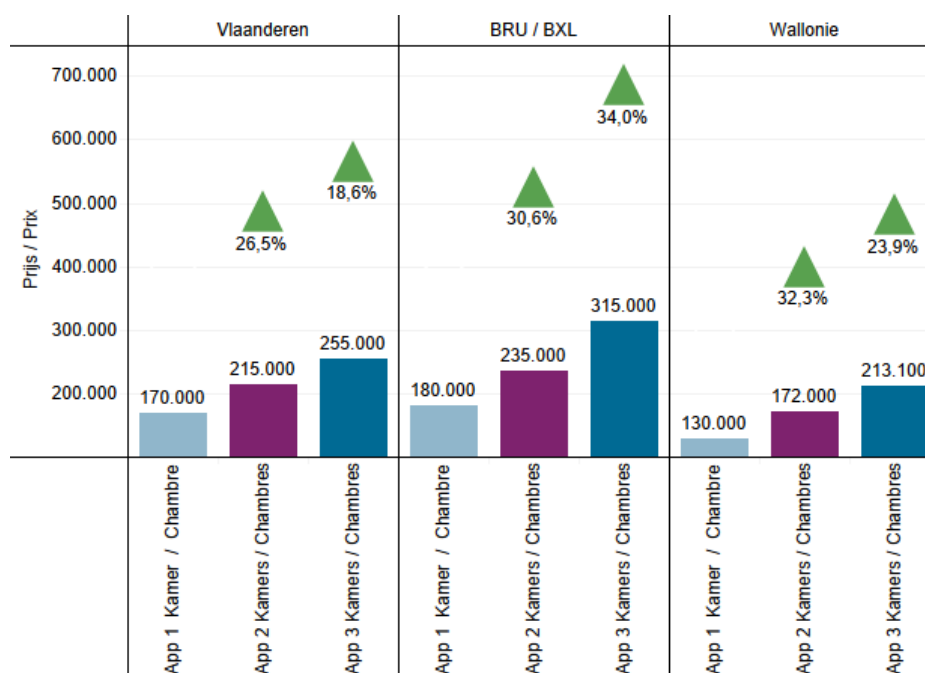
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018							2019						
		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.)
Brabant Wallon	Braine-l'Alleud	221.600	221.600	230.000	233.000		185.000	315.000	230.000	230.000	270.000	270.000	15,88%	216.500	348.750
	Genappe								230.000	230.000	231.278	254.300		214.550	260.200
	Jodoigne	221.600	221.600	165.000	165.000		137.500	190.000	230.000	230.000	185.000	185.000	12,12%	148.500	220.000
	La Hulpe	221.600	221.600	295.000	295.000		271.250	371.250							
	Mont-Saint-Guibert	221.600	221.600	250.000	250.000		215.000	291.500	230.000	230.000	259.750	259.750	3,90%	245.875	284.750
	Nivelles	221.600	221.600	214.000	214.000		166.500	243.250	230.000	230.000	202.000	202.000	-5,61%	157.500	255.000
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	221.600	221.600	255.000	260.000		198.000	320.000	230.000	230.000	260.000	260.000	0,00%	216.000	334.200
	Ottignies	221.600	221.600	255.000	250.000		202.500	305.000	230.000	230.000	260.000	265.000	6,00%	189.500	322.250
	Perwez	221.600	221.600	187.136	187.136		167.736	244.000	230.000	230.000	206.500	206.500	10,35%	194.263	221.250
	Rixensart								230.000	230.000	264.000	248.750		217.656	293.500
	Tubize	221.600	221.600	170.750	170.750		152.300	193.750	230.000	230.000	182.750	182.750	7,03%	160.625	219.981
	Waterloo	221.600	221.600	285.000	285.000		229.250	361.250	230.000	230.000	280.000	280.000	-1,75%	240.000	360.000
	Wavre	221.600	221.600	206.500	205.000		170.625	254.125	230.000	230.000	207.000	202.500	-1,22%	170.000	258.500

APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES

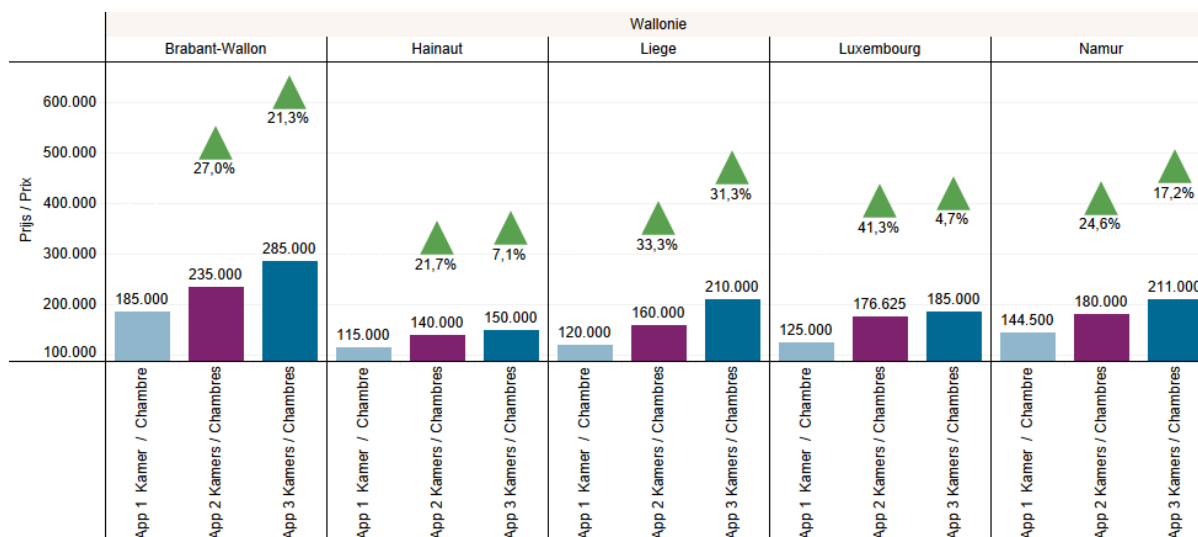


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de 5 % (respectivement +8.0000 et +10.000 EUR).
- Les deux catégories ont une croissance continue du prix médian. Sur une période de 5 ans, la médiane augmente de +14%.
- Le prix médian d'un appartement de 3 chambres à coucher baisse pour la première fois en 5 ans (-1,9 %). Par rapport à 2015, le prix augmente de +11%.
- Au niveau national, il faut compter un surplus de +27% du prix d'achat pour passer de 1 à 2 et de +21% pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.



- Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé pour chaque catégorie. Avec un prix médian de 315.000 EUR pour un appartement de 3 chambres à coucher, Bruxelles possède les appartements de ce type les plus chers du pays. Ce prix médian est supérieur de 60.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- Le supplément pour passer d'un appartement de 1 chambre à un appartement de 2 chambres varie de +26,5 % en Flandre à +32,3 % en Wallonie.

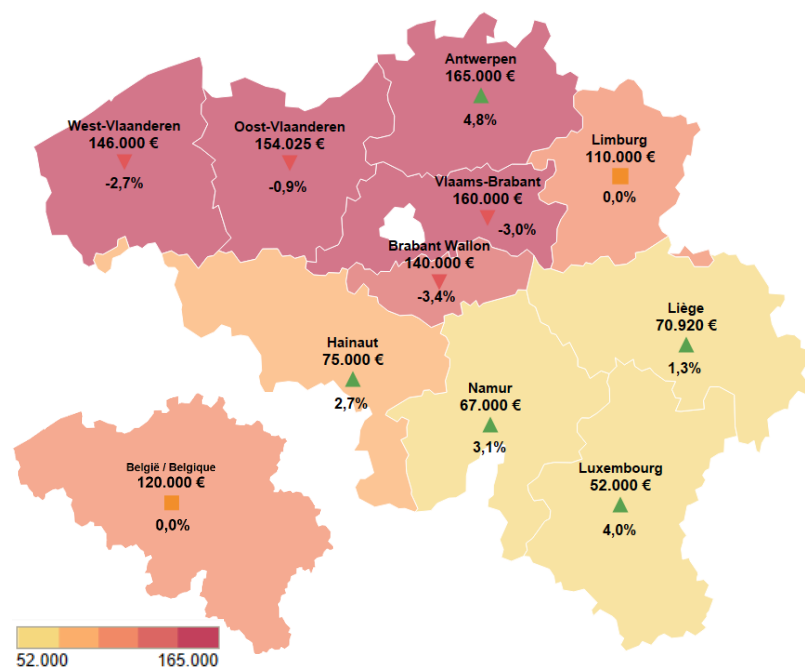
- Le budget supplémentaire à prévoir pour passer d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres varie de +18,6 % en Flandre à +34 % à Bruxelles.
- Le prix d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois le seuil des 230.000 EUR . Après une stabilisation l'année dernière, les appartements de 1 et 2 chambres à Bruxelles montrent une forte augmentation de leur prix médian (+8,4% et 8,8% respectivement).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus dans les appartements d'une chambre à Bruxelles et en Wallonie (respectivement +20% et +18%).



- Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus élevé à Bruxelles (+34%) et en province de Liège (+31,3%) comme nous le verrons plus loin.
- Le prix médian des appartements par nombre de chambres est toujours le plus bas dans le Hainaut et le plus élevé dans le Brabant wallon.
- En province de Luxembourg, c'est le passage d'un appartement à une chambre à un appartement à deux chambres qui entraîne le supplément le plus élevé (+41,3 %). Dans la province du Hainaut, cette surtaxe est la plus faible en pourcentage (+21,7 %).
- Le passage d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres est le plus important en pourcentage dans la province de Liège (+31,3 %) et le plus faible dans la province de Luxembourg. Pour cette dernière, ce surplus devrait être nuancé car le nombre d'appartements de 3 chambres à coucher dans cette province est plutôt faible.
- Par rapport à l'année dernière, on constate en province wallonne principalement une augmentation du prix médian des appartements de 1 chambre. Seule la province de Liège fait exception (-0,8%).
- Pour les appartements de 2 chambres, la province de Luxembourg fait exception avec une augmentation des prix médians de +7,0%.
- Pour les appartements de 3 chambres, le Luxembourg est également la province qui fait exception. Le prix médian est corrigé, après une forte augmentation en 2017 et 2018, de -6,3%.
- Sur une période de 5 ans, ce sont principalement les appartements de 1 chambre qui rapportent le plus.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

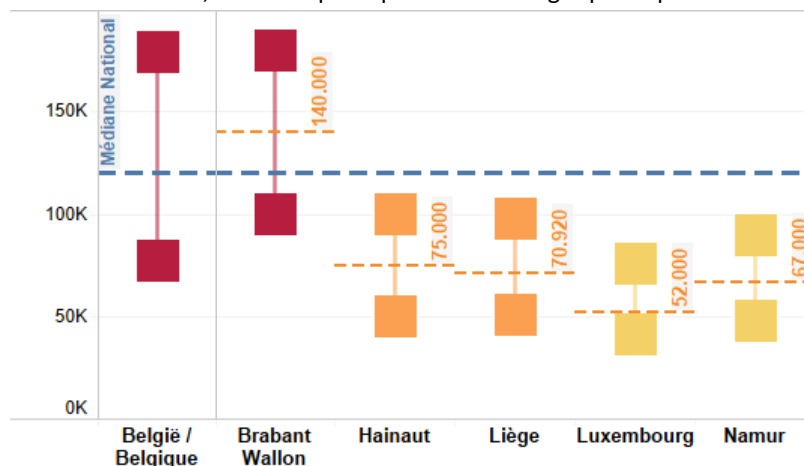
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.



En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

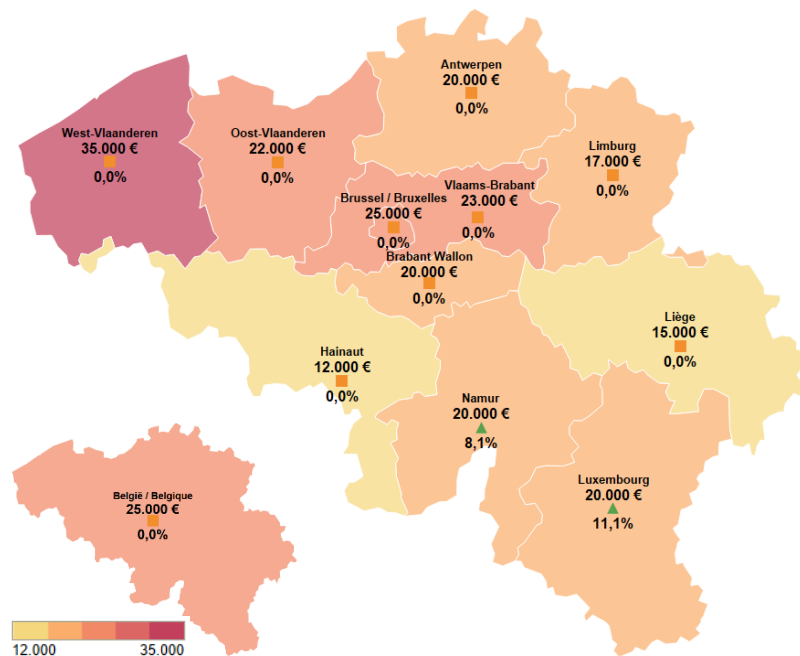
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 120 000 €. Un prix stable par rapport à l'année dernière. Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2019 avaient un prix compris entre 77.500 EUR et 179.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 52.000 euros au Luxembourg et 140.000 euros en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en Brabant Wallon. Le prix médian y compense ainsi la forte croissance constatée l'année dernière (en 2018, le prix a augmenté de +6,9 % par rapport à 2017).
- Malgré la croissance dans les autres provinces wallonnes, ce n'est qu'en province de Liège que le prix médian atteint son niveau le plus élevé au fil des ans.
- À l'exception de la province du Brabant wallon, l'intervalle de 50 % des observations autour de la médiane est inférieur à la médiane de la Belgique. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2019 ont un prix inférieur à cette médiane (120 000 €).



	Mediaan / Médian	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brabant Wallon	140.000	100.000	180.000
Hainaut	75.000	50.000	100.000
Liège	70.920	50.910	97.583
Luxembourg	52.000	41.250	75.772
Namur	67.000	48.000	90.000
België / Belgique	120.000	77.500	179.000

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

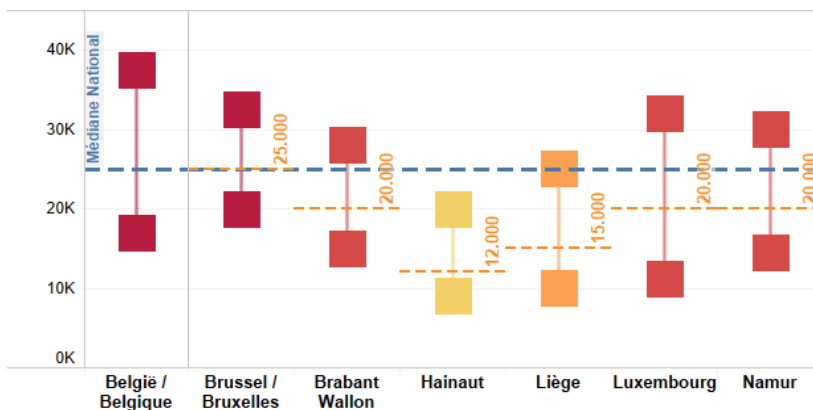


Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

Les cartes présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.

- 50 % des garages vendus en Belgique en 2019 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 37.500 EUR.

- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un garage reste stable dans tout le pays. Seules les provinces de Namur et le Luxembourg font exception. Le prix médian y augmente de 1.500 EUR et 2.000 EUR respectivement.
- La Région de Bruxelles-Capitale a le même prix médian qu'au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 20.000 et 32.500 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 9.000 et 20.000 EUR, les garages sont les moins chers en province de Hainaut.



	Mediaan / Median	50% Obsv. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Obsv. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	20.000	15.000	28.000
Hainaut	12.000	9.000	20.000
Liège	15.000	10.000	25.000
Luxembourg	20.000	11.250	32.035
Namur	20.000	14.500	30.000
België / Belgique	25.000	17.000	37.500

- En province du Luxembourg, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2019 avaient un prix compris entre 11.250 et 32.035 EUR. Cette grande diversification du marché immobilier est fortement influencée par la proximité du Grand-Duché de Luxembourg.