



Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2020

PROVINCE DU BRABANT WALLON

22 Février 2021

Compagnie des notaires de la province du Brabant wallon

CONTENU

Introduction	3
Réformes législatives 2020	4
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 2020	11
Maisons - Zoom sur la province du Brabant wallon	15
Prix médian des maisons en province du Brabant wallon	15
Prix médian des maisons par arrondissement	15
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	17
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement du Brabant wallon	18
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	19
Appartements	20
Appartements – prix médian en 2020	20
Appartements - Zoom sur la province du Brabant wallon	24
Prix médian des appartements en province du Brabant wallon	24
Prix médian des appartements par arrondissement	24
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	26
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement du Brabant wallon	27
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	27
Appartements - par nombre de chambres	28
Prix médian des terrains à bâtir	31
Prix médian des garages	32

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2021 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2020 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.

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.

Comme la majeure partie des secteurs de l'économie, le marché immobilier 2020 a été fortement marqué par la crise du coronavirus.

Durant le premier confinement, entre mi-mars et mi-mai, les visites immobilières sont interdites. Seuls certains actes peuvent être passés dans les études notariales pour urgence sanitaire, financière ou judiciaire. C'est ainsi notamment que les compromis de vente ne peuvent alors plus être signés physiquement dans une étude notariale.

Début novembre, les visites immobilières sont de nouveau interdites. Le 17 novembre, la situation change : les visites sont autorisées sous une condition stricte. L'acheteur potentiel est autorisé à visiter un bien pour autant qu'il soit seul dans le bien sans présence ni du notaire ni de l'agent immobilier, ni des habitants.

Ces mesures légales ont alors des conséquences directes sur le marché immobilier.

Des mesures de soutien provisoires ont été prises par les autorités pour aider les Belges durant cette période. Voici certaines d'entre elles :

- Mesures fédérales :
 - certains ménages belges, en difficulté pour rembourser leur crédit hypothécaire, ont pu bénéficier d'un report de paiement sous certaines conditions ;
 - les citoyens ont également pu bénéficier d'un délai supplémentaire pour payer leur précompte immobilier.
- Mesures régionales :
 - prolongement de l'avantage fiscal « bonus logement » durant les mois supplémentaires accordés pour rembourser le crédit hypothécaire (voir supra) ;
 - un prêt à taux zéro a été mis en place via la Société wallonne du crédit social (SWCS) pour les personnes ayant du mal à payer leurs loyers.

D'autres changements législatifs, sans lien avec le coronavirus, sont également entrés en vigueur en 2020.

Principales réformes

1. Réforme fédérale

Achat scindé

L'achat scindé est une technique courante de planification successorale. Celle-ci consiste à scinder un achat immobilier, notamment entre enfants et parents. Généralement, l'usufruit pour les parents, la nue-propriété pour les enfants. Les usufruitiers peuvent habiter le bien, le gérer et percevoir les loyers en cas de location. Les nus-propriétaires ont la certitude que, lors du décès de leurs parents, la pleine propriété leur reviendra

automatiquement. Cette technique est souvent utilisée lors d'une planification successorale car elle permet d'éviter de payer des droits de succession sur la valeur de ce bien.

A la demande de l'administration, au moment du décès des parents, les enfants devront prouver qu'ils ont acheté la nue-propriété avec leurs propres fonds (ou qu'ils ont contracté un prêt qu'ils remboursent eux-mêmes). Comme, souvent, les enfants ne disposent pas de liquidités suffisantes, il est fréquent que les parents réalisent une donation à leur profit.

Il s'avère que, dans cette hypothèse, l'administration fiscale fédérale a apporté des précisions plus contraignantes.

D'abord, les parents doivent avoir établi, durant les 5 ans précédant leur décès, leur domicile fiscal en région wallonne.

Ensuite, pour les achats réalisés depuis le 1er août 2020, dans le cas du paiement d'une garantie (acompte), il est requis non seulement que la donation ait été réalisée avant le compromis, mais également que les enfants puissent justifier de la réception de l'argent sur leur compte avant ce compromis. À défaut, l'administration ne reconnaîtra pas que les enfants aient payé avec leurs propres fonds. Au décès donc, l'administration imposera des droits de succession sur la valeur totale du bien.

Enfin, précisons que, en cas de versement d'une garantie (acompte) lors du compromis, si la donation est réalisée par acte authentique, celle-ci doit se dérouler avant la signature de ce compromis de vente.

2. Réformes régionales

Bail à ferme

La législation relative au bail à ferme a été revue en Wallonie. Depuis le 1^{er} janvier 2020, les baux à ferme doivent par exemple être constatés par écrit. Les reconductions de bail ainsi que les modifications importantes doivent l'être également.

Afin de protéger tant le bailleur que le preneur, la réforme rend l'état des lieux obligatoire. Cet état des lieux doit être annexé aux contrats de bail.

Avant la réforme, il existait trois types de baux : le bail ordinaire de minimum 9 ans, le bail de longue durée (27 ans minimum) et le bail de carrière, dont la période correspond à la différence entre le moment où le preneur atteint l'âge légal de la pension et son âge à l'entrée en vigueur du bail à ferme. Cette période doit être au minimum de 27 ans.

Désormais, il n'existe plus que deux types de baux : le bail de courte durée de maximum 5 ans et le bail de fin de carrière, dont la période correspond à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du bail. Ce bail ne peut être conclu qu'à l'échéance d'un autre bail, à l'exception d'un bail de courte durée.

Fin du régime fiscal favorable pour les ventes en viager en Wallonie.

Le gouvernement wallon a décidé de supprimer depuis le 1er janvier 2020 le régime fiscal favorable aux ventes en viager. Depuis le 1er janvier 2018, un taux réduit de 6 % s'appliquait pour les droits d'enregistrement, au lieu du taux normal de 12,5%. De même, en cas de vente en viager de la nue-propriété moyennant réserve d'usufruit, la base

imposable minimale était réduite à un pourcentage de la valeur vénale de la pleine propriété selon la durée maximale de la rente. Ces deux dispositions ont été abrogées.

CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

Il paraît particulièrement important de rappeler qu'il convient de contacter un notaire dès que possible, à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements urbanistiques, informations du syndic pour un bien en copropriété, pollution du sol, etc.

Ces formalités peuvent prendre du temps, non seulement pour faire le point et rassembler les documents nécessaires mais également en raison du délai de réponse de certaines administrations.

Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir augmenter le délai nécessaire à la vente.

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 ou vérifié avec rigueur 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 compliquées.

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 solliciter un conseil ou passer un acte. Le notaire occupe un rôle particulier dans le marché immobilier. Parmi la multitude d'acteurs présents sur le marché (organismes bancaires, agents immobiliers, géomètres-experts, etc.), le législateur confie au notaire des responsabilités croissantes.

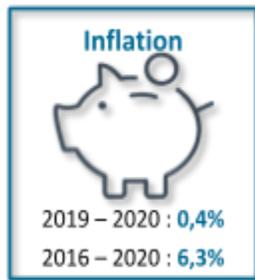
En les assumant, le notaire et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant. L'étude notariale a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information et de prévention des conflits éventuels.

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 concernant l'engagement, qu'ils s'apprêtent à signer, et toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

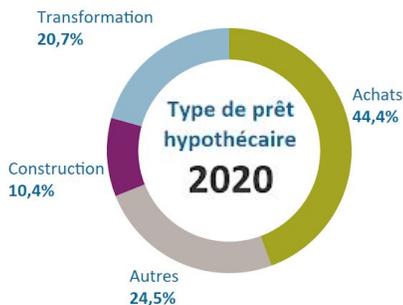
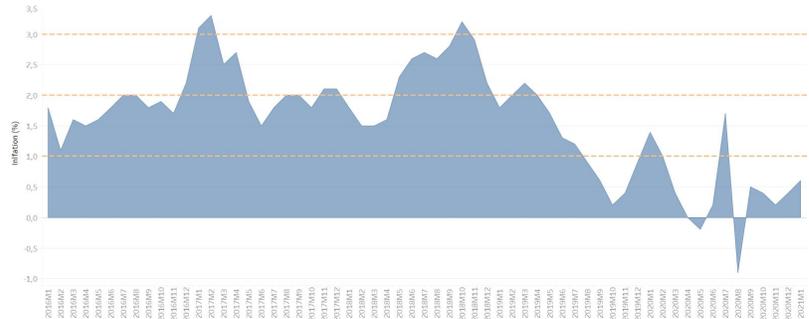
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos infofiches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais payés chez le notaire, la donation, usufruit et nue-propriété, la clause d'accroissement, la procuration numérique, le divorce par consentement mutuel, la check-list en cas de déménagement, etc.

Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant. 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

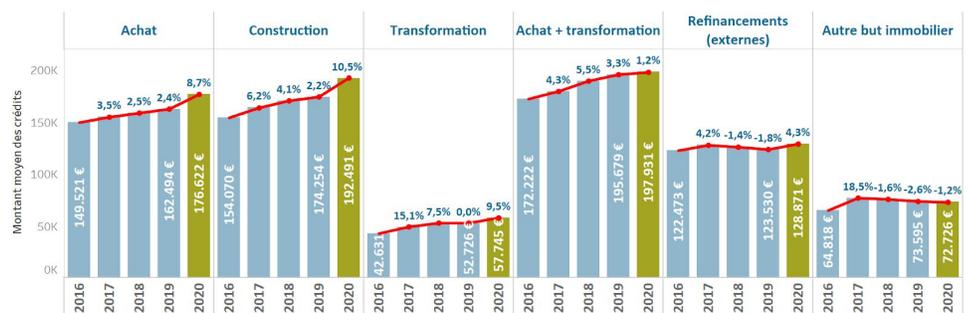


L'inflation belge (indice IPCH) est passée sous les 1% à partir de mars 2020, à l'exception du mois du juillet où elle est montée à 1,7%. Elle a atteint son niveau le plus bas de 2020 en août (-0.9%).

Les crédits hypothécaires pour un achat ont diminué en 2020 (-26,8%), pour la première fois depuis 2016. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (44,4%). De même, les crédits pour une construction ont diminué en 2020 de -34,4%. Les nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une décroissance durant l'année 2020 (de respectivement -9,1% et -14,4%). Le nombre de crédits pour une rénovation a diminué (-18,3%), tandis que le nombre de crédits pour les refinancements est le seul à avoir augmenté cette année (+6,5%). La diminution de l'ensemble des crédits hypothécaires est de -21,28% en 2020 (271.234).



Source : Union Professionnelle du Crédit



Les montants moyens empruntés en 2020 augmentent de +5,4% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat, la construction et pour la transformation augmentent respectivement de +8,7%, +10,5% et +9,5%.



Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2020 le premier choix du citoyen dans près de 83% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est



Source : BNB

néanmoins en diminution depuis 2016 (-12,8%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variables du type 5-5-5 ou 10-5-5.

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'intérêts sont restés inférieurs à 1,7% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,69% en janvier à 1,37% en décembre 2019 (niveau le plus bas).

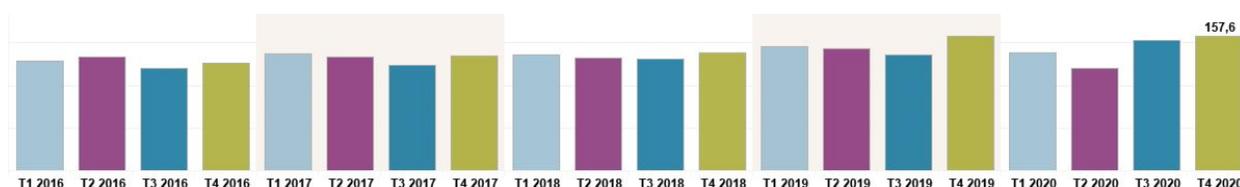
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE — ANALYSE NATIONALE

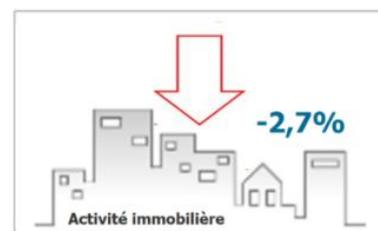
Au 4^{ème} trimestre 2020, nous avons mesuré la deuxième activité la plus élevée depuis l'existence de notre baromètre. Seul le quatrième trimestre de l'année dernière a été légèrement meilleur. À l'époque, l'activité était en hausse de +0,5 % (suite à l'annonce de la suppression de la prime au logement en Flandre).

Par rapport au 3^{ème} trimestre 2020, l'activité a augmenté de +3,4 %.



Sur l'ensemble de l'année 2020, le nombre de transactions immobilières a finalement été inférieur de -2,7% à celui de 2019.

National



2019 - 2020

Flandre



2019 - 2020

Bruxelles



2019 - 2020

Wallonie



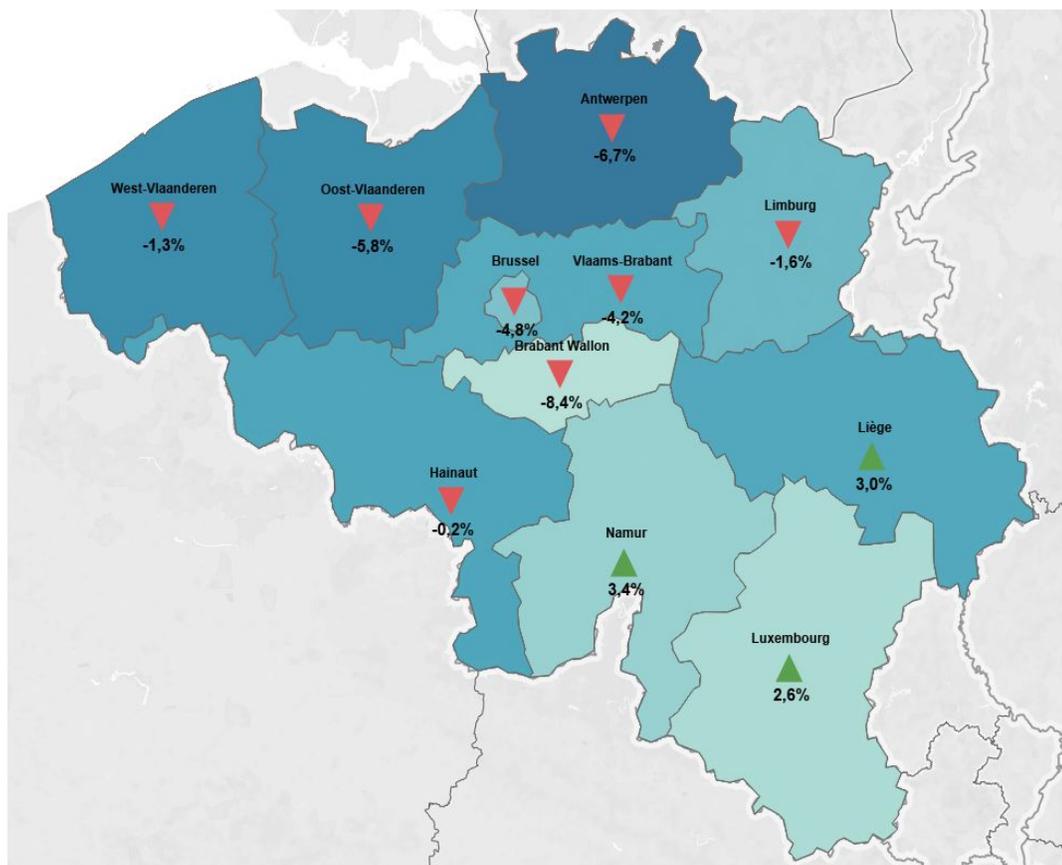
2019 - 2020

- Au niveau régional, le marché de l'immobilier a évolué de manière très différente. Alors qu'en Flandre et en Wallonie, le marché immobilier a déjà montré une nette reprise en juin, le marché immobilier de la Région bruxelloise n'a pas pu se redresser pendant les mois d'été.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons, ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019. 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.



Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2019-2020

Lorsque l'on compare l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019, nous remarquons que le nombre de transactions immobilières a diminué (entre -1,3% et -7%) par rapport à l'année dernière dans toutes les provinces flamandes et en Région bruxelloise.

En Wallonie, l'activité a augmenté d'environ +3% en province de Namur, de Liège et de Luxembourg. En Hainaut, l'activité est restée stable et en Brabant wallon elle a diminué de -8,4%.

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 :

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

Pour le marché immobilier 2020, 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 2020 est de 250.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2020 sous les 250.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser le marché de l'immobilier au travers de ce prix médian 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.

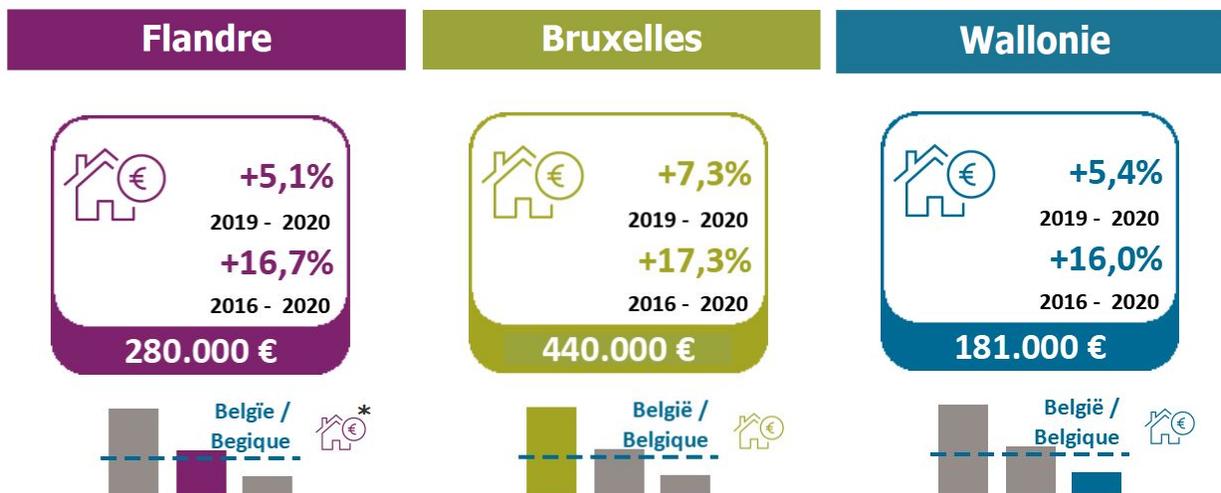
MAISONS — PRIX MÉDIAN EN 2020

En 2020, le prix médian d'une maison résidentielle était de 250.000 EUR, soit une croissance de +4,2 % par rapport à l'année précédente.



- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 6ème année consécutive, une évolution de plus de +4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 9.000 EUR (+3,8 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),

Prix	250.000 €
Évolution sur 1 an	4,2%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,8%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	9.000 €
Évolution sur 5 ans	19,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	12,7%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	27.000 €

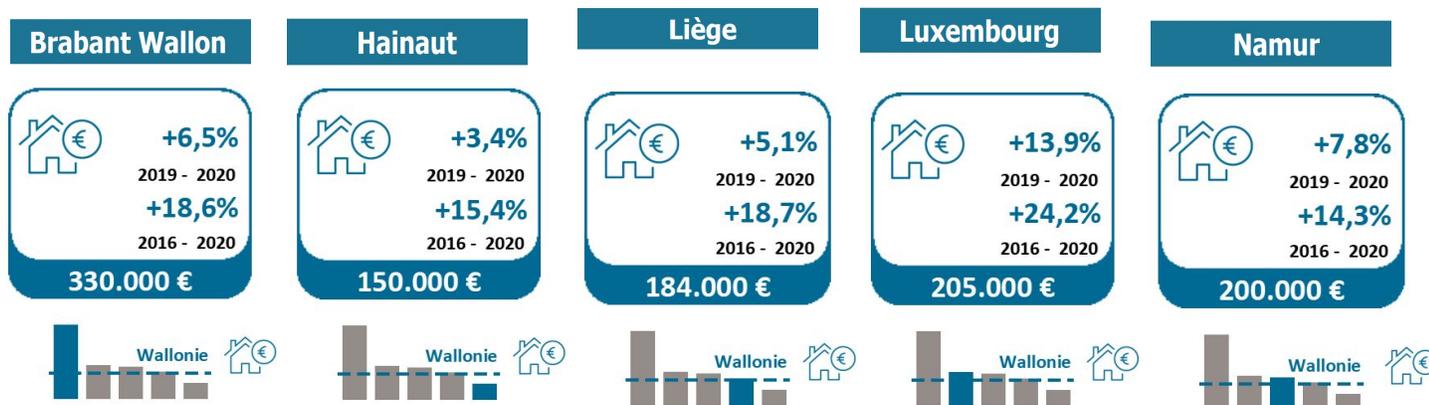


	Vlaanderen	Brussel / Bruxelles	Wallonie
Prix	280.000 €	440.000 €	181.000 €
Évolution sur 1 an	5,1%	7,3%	5,4%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	14.000 €	30.000 €	9.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	4,7%	6,9%	5,0%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	12.000 €	28.000 €	9.000 €
Évolution sur 5 ans	16,7%	17,3%	16,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €	65.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	10,4%	11,0%	9,7%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	25.000 €	41.000 €	15.000 €

- Les augmentations significatives que nous constatons au niveau national sont également visibles dans chacune des régions. Il s'agit des plus fortes croissances de ces cinq dernières années
- La Région bruxelloise, la région où les prix des logements sont les plus élevés, est la région où la hausse des prix est la plus forte (+7,3%). La médiane y est de +190.000 EUR supérieure à la médiane nationale (soit +76%).
- La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional.¹ La médiane est de 69.000 EUR inférieure à la médiane nationale (soit -27,6 %).
- En 2020, une maison coûte :
 - environ 180.000 EUR en Wallonie
 - 280.000 EUR en Flandre
 - 440.000 EUR à Bruxelles

^{1*} Interprétation du graphique : positionnement du prix médian des maisons de cette région par rapport aux autres régions et par rapport à la médiane nationale.

- Sur une période de 5 ans, les prix des logements augmentent le plus à Bruxelles (+17,3 %) suivis de près par la Flandre et la Wallonie pour lesquelles les augmentations sont de +16,7% et +16%. Après inflation, cela représente une augmentation respective de +11 % à Bruxelles, +10,4% en Flandre et +9,7 % en Wallonie.
- En termes absolus et en tenant compte de l'inflation, depuis 2016, l'acheteur paie 41.000 EUR de plus à Bruxelles, 25.000 EUR de plus en Flandre et 15.000 EUR de plus en Wallonie.



	Brabant Wallon	Hainaut	Wallonie Liège	Luxembourg	Namur
Prix	330.000 €	150.000 €	184.000 €	205.000 €	200.000 €
Évolution sur 1 an	6,5%	3,4%	5,1%	13,9%	7,8%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	20.000 €	5.000 €	9.000 €	25.000 €	14.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	6,1%	3,0%	4,7%	13,5%	7,4%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	19.000 €	4.000 €	8.000 €	24.000 €	14.000 €
Évolution sur 5 ans	18,6%	15,4%	18,7%	24,2%	14,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	52.000 €	20.000 €	29.000 €	40.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	12,3%	9,1%	12,4%	17,9%	8,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	34.000 €	12.000 €	19.000 €	30.000 €	14.000 €

- Le prix médian d'une maison au niveau provincial varie entre 150.000 EUR en province de Hainaut et 330.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale (250.000 EUR). De plus, seul le prix médian d'une maison en province du Hainaut (150.000 EUR) est inférieur à la médiane régionale (-31.000 EUR de moins)..
- Le prix d'une maison en Brabant Wallon province est +32 % plus élevé que la médiane nationale et +82 % plus élevé que la médiane de sa région. Il s'agit de la deuxième province du pays avec la médiane la plus chère après Bruxelles et à égalité avec le Brabant Flamand.
- En province du Luxembourg et de Namur, les médianes dépassent pour la première fois les 200.000 EUR. Dans le Hainaut, elle atteint pour la première fois les 150.000 EUR.

- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Dans le Hainaut, la croissance est limitée à +3,4%. C'est la plus faible hausse du pays. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 4.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les maisons en province du Luxembourg affichent la plus forte évolution du pays (+13,9% par rapport à 2019). En raison de cette forte croissance, cette province prend la place de Namur et devient à nouveau la deuxième province la plus chère de Wallonie.
- En province du Luxembourg, une maison coûte aujourd'hui +24.000 EUR de plus que l'année dernière. Il s'agit de la plus forte augmentation en valeur absolue en un an en Belgique, après Bruxelles.
- Les augmentations de prix en 2020 sont les plus fortes augmentations annuelles depuis 2016 en province de Luxembourg, de Namur et en Brabant Wallon.
- Augmentation constante sur un horizon de 5 ans sur l'ensemble des provinces wallonnes (à l'exception de la stabilité en province de Luxembourg en 2018 et à Namur en 2017).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian des maisons augmentant le plus en Belgique est celui de la province du Luxembourg (+24,2%). En 2016, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 165.000 EUR. En 2020, ce prix médian a augmenté de 40.000 EUR.
- Les provinces du Hainaut et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2016, soit respectivement +15,4% et +14,3%. En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à, respectivement, +9,1% et +8,0% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les différences d'augmentation des prix pour les catégories de prix ont été étudiées pour les différents segments IQR². Nous comparons ainsi les différences de prix entre les maisons bon marché, moyennes et chères. De cette façon, c'est frappant de constater qu'en Flandre, l'augmentation des prix de l'immobilier est plus forte dans les segments de prix élevés que dans les maisons moins chères.
- Comme mentionné ci-dessus, l'augmentation du prix médian au Luxembourg est très élevée (+13,9 %). Cependant, il y a une grande différence entre les maisons de plus de 280.000 EUR et celles de moins de 150.000 EUR. Celles-ci augmentent respectivement de +12% et +20%.
- À Liège, les maisons les moins chères sont aussi celles qui ont le plus augmenté. La catégorie de prix la plus basse (maisons de moins de 137.875 EUR) y a également connu une hausse plus importante (+10%) que les autres catégories de prix.

² Voir section Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observation - définition (p.17)

- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre, allant de 230.000 EUR (Hélécine) à 587.500 EUR (Lasne).
- La province du Brabant Wallon peut être divisé en 3 zones géographiques :
 - Au Nord et au centre de la province, les communes les plus chères avec des prix médians allant de 380.000 EUR à 587.500 EUR : Waterloo, La Hulpe, Rixensart, Lasne, Ottignies-Louvain-la-Neuve et Chaumont-Gistoux,
 - Les communes limitrophes à cette zone centrale avec des prix médians de 305.000 EUR à 350.000 EUR : Braine-le-Château, Braine-l'Alleud, Nivelles, Genappe, Court-Saint-Etienne, Chastre, Mont-Saint-Guibert, Walhain, Incourt, Grez-Doiceau, Beauvechain et Wavre,
 - Aux extrémités de la province, les communes avec des prix médians de 230.000 EUR à 290.000 EUR : à l'ouest, Rebecq, Tubize et Ittre, au sud, Villers-la-Ville, et à l'est, Beauvechain, Jodoigne, Hélécine, Orp-Jauche, Ramillies et Perwez.
- 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 presque 590.000 EUR,
 - Les maisons dans les communes de Waterloo et de La Hulpe dépassent le seuil des 400.000 EUR, affichant un prix médian de respectivement 413.375 et 403.000 EUR.
 - Les maisons dans les commune de Nivelles, Genappe et Incourt affichent un prix médian supérieur à 300.000 EUR, respectivement de 305.000 EUR, 321.931 EUR et 325.250 EUR,
 - Les maisons dans les communes de Rebecq et Tubize atteignent le seuil des 260.000 EUR,
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
 - Pour les communes de Genappe(+24,8%), Jodoigne (+19,8%), Hélécine (+17,9%) et Lasne (+17,5%), il s'agit de la plus forte augmentation enregistrée depuis 5 ans, à l'exception de Jodoigne en 2016 (+31,7%).
 - Pour Orp-Jauche (+11,6%), l'évolution importante est expliquée par l'évolution négative du prix médian en 2018 et 2019 (respectivement -1,7% et -6,9%). Cette hausse en 2020 corrige la diminution de prix des 2 dernières années.
 - La baisse importante à Beauvechain (-19,4%) en 2020 peut être expliquée par le fait que le prix médian avait augmenté de manière consécutive durant les 4 années précédentes (dont une augmentation de +14,6% en 2019).
 - Les communes de Lasne, Waterloo, Wavre, Mont-Saint-Guibert, Nivelles, Ramillies et Rebecq affichent une hausse de leur prix médian pour la 5^e année consécutive.

- Si nous regardons le top 10 national des communes les plus chères de Belgique, Lasne est positionnée à la 5^{ème} place. Cette commune était à la 7^{ème} place l'année dernière. Lasne est donc dans le top 5 des maisons les plus chères de Belgique. Au niveau wallon, toutes les communes faisant partie du top 10 viennent du Brabant wallon.

TOP 10		
1	Ukkel/Uccle (Bruxelles)	632.500 €
2	Etterbeek (Bruxelles)	600.000 €
3	Elsene/Ixelles (Bruxelles)	600.000 €
4	Sint-Pieters-Woluwe/Woluwe-Saint-Pierre (Bruxelles)	592.500 €
5	Lasne (Brabant wallon)	587.500 €
6	Kraainem (Brabant flamand)	572.500 €
7	Wezembeek-Oppem (Brabant flamand)	550.000 €
8	Sint-Lambrechts-Woluwe/Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles)	550.000 €
9	Sint-Gillis/Saint-Gilles (Bruxelles)	540.000 €
10	Watermaal-Bosvoorde/Watermael-Boitsfort (Bruxelles)	535.000 €

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

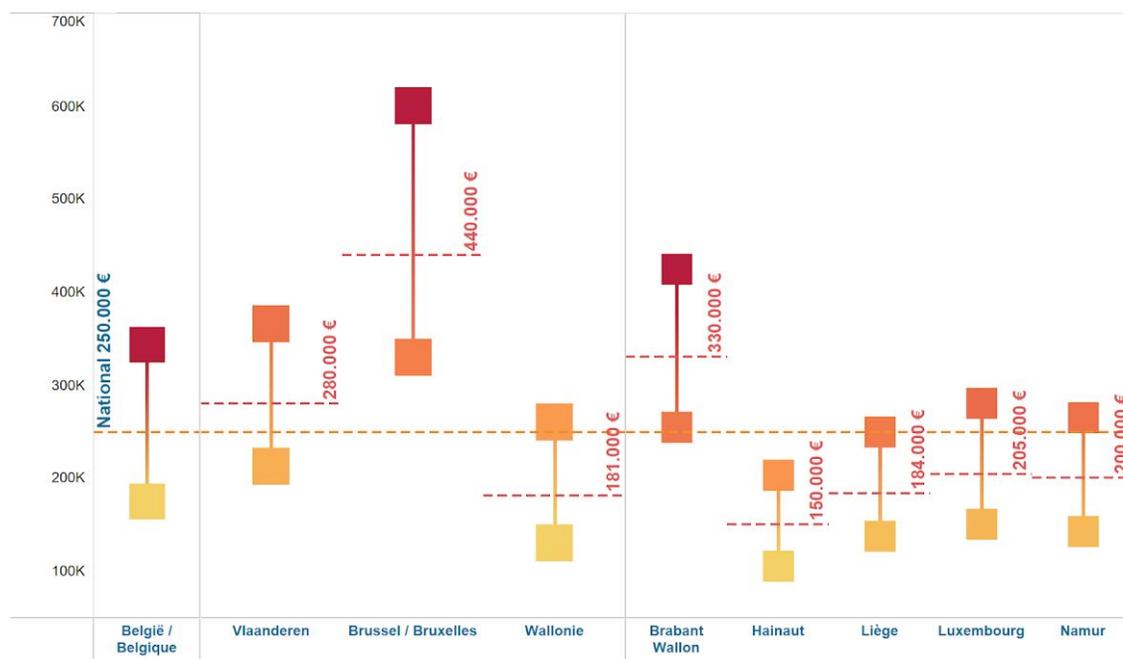
En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix contenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons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

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

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province du 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 255.000 EUR, prix sous lequel presque 75% des ventes ont eu lieu dans les autres provinces wallonnes (tableau page 19).

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.

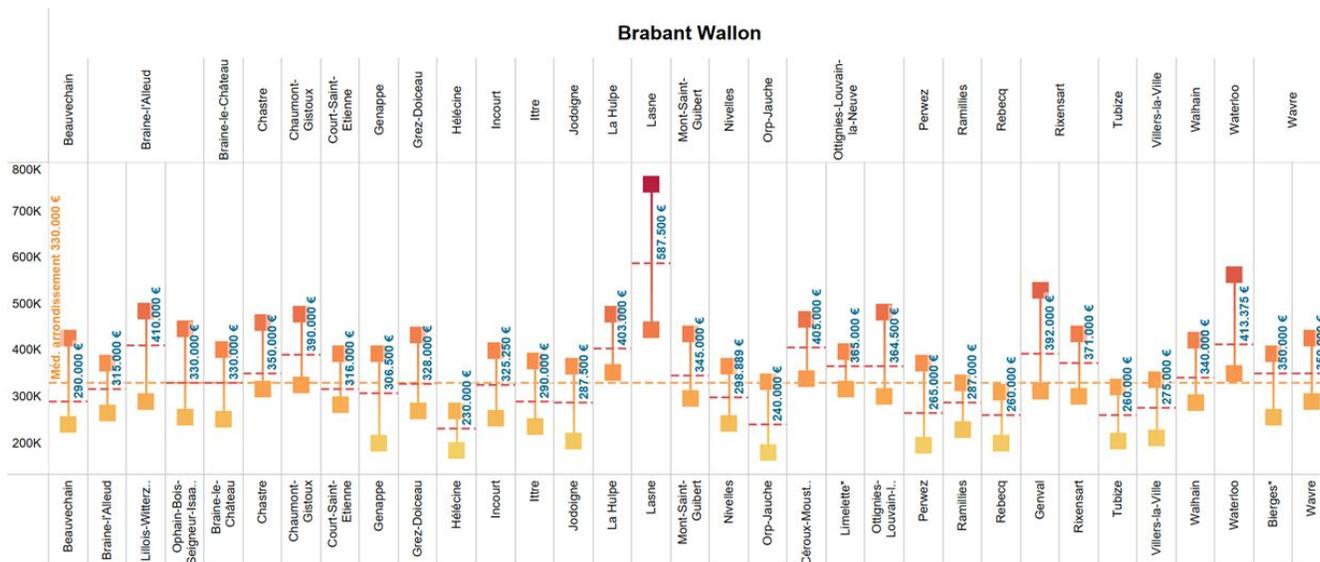


Le prix médian en province du Brabant wallon est de 330.000 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 255.000 EUR – 425.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2019 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 page 19.

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 DU BRABANT WALLON



- Dans les communes de Chaumont-Gistoux, La Hulpe, Lasne, Céroux-Mousty et Waterloo, au moins 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de la province (330.000 EUR). Tandis que dans les communes de Hélocine, Orp-Jauche, Ramillies, Rebecq et Tubize, au moins 75% des maisons sont vendues à un prix en deça de 330.000 EUR.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations autour de la médiane sera grand. Nous pouvons en déduire que le marché des maisons y est plus hétérogène.
- Dans la commune de Lasne, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 757.500 EUR.
- À Orp-Jauche, la limite inférieure de l'intervalle est la plus basse de la province. 25 % des maisons vendues en 2020 ont un prix inférieur à 179.000 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

		2019							2020							
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	
Brabant Wallon	Beauvechain	310.000	310.000	360.000	360.000		262.000	451.500	330.000	330.000	290.000	290.000	-19,44%	239.500	425.000	
	Braine-l'Alleud	Braine-l'Alleud	310.000	310.000	330.000	333.025		258.750	381.250	330.000	330.000	315.000	315.000	-5,41%	265.000	371.250
		Lillois-Witterzée	310.000	310.000	330.000	325.000		245.000	400.000	330.000	330.000	315.000	410.000	26,15%	288.500	485.000
		Ophain-Bois-Seigneur-Isaac	310.000	310.000	330.000	310.000		266.650	378.750	330.000	330.000	315.000	330.000	6,45%	255.000	445.000
	Braine-le-Ch.	310.000	310.000	310.000	310.000		198.125	370.000	330.000	330.000	330.000	330.000	6,45%	250.000	400.000	
	Chastre	310.000	310.000	307.500	307.500		282.500	368.750	330.000	330.000	350.000	350.000	13,82%	315.000	459.000	
	Chaumont-...	310.000	310.000	395.000	395.000		302.500	463.750	330.000	330.000	390.000	390.000	-1,27%	325.000	477.500	
	Court-Saint-...	310.000	310.000	315.000	315.000		250.000	395.000	330.000	330.000	316.000	316.000	0,32%	282.500	392.500	
	Genappe	Genappe	310.000	310.000	258.000	281.250		200.000	406.250	330.000	330.000	321.931	306.500	8,98%	200.000	391.250
		Loupoigne	310.000	310.000	258.000	240.000		190.500	291.750							
		Vieux-Genappe	310.000	310.000	258.000	260.000		166.715	337.500							
	Grez-Doiceau	310.000	310.000	320.000	320.000		250.000	415.000	330.000	330.000	328.000	328.000	2,50%	269.500	432.500	
	Hélicine	310.000	310.000	195.000	195.000		165.000	237.500	330.000	330.000	230.000	230.000	17,95%	183.750	269.375	
	Incourt	310.000	310.000	285.000	285.000		229.000	372.500	330.000	330.000	325.250	325.250	14,12%	253.750	399.750	
	Ittre	310.000	310.000	298.000	293.250		250.000	351.250	330.000	330.000	290.000	290.000	-1,11%	235.000	377.500	
	Jodoigne	310.000	310.000	240.000	240.000		180.000	339.625	330.000	330.000	287.500	287.500	19,79%	203.750	365.000	
	La Hulpe	310.000	310.000	390.000	390.000		315.000	490.000	330.000	330.000	403.000	403.000	3,33%	351.250	476.250	
	Lasne	310.000	310.000	500.000	500.000		382.500	670.000	330.000	330.000	587.500	587.500	17,50%	442.500	757.500	
	Mont-Saint-...	310.000	310.000	320.000	320.000		252.500	372.500	330.000	330.000	345.000	345.000	7,81%	295.000	435.000	
	Nivelles	310.000	310.000	298.247	295.357		250.000	338.750	330.000	330.000	305.000	298.889	1,20%	242.500	364.250	
	Orp-Jauche	310.000	310.000	215.000	215.000		157.500	280.000	330.000	330.000	240.000	240.000	11,63%	179.000	332.000	
	Ottignies-Lo.	Céroux-Mousty	310.000	310.000	328.500	322.500		270.000	373.225	330.000	330.000	382.500	405.000	25,58%	339.000	465.000
		Limelette	310.000	310.000	328.500	322.500		278.500	355.000	330.000	330.000	382.500	365.000	13,18%	315.000	397.500
		Ottignies-Louvain-la-Neuve	310.000	310.000	328.500	330.000		272.500	417.500	330.000	330.000	382.500	364.500	10,45%	300.000	481.750
	Perwez	310.000	310.000	272.500	272.500		197.500	349.250	330.000	330.000	265.000	265.000	-2,75%	194.000	373.000	
	Ramillies	310.000	310.000	270.000	270.000		212.500	345.000	330.000	330.000	287.000	287.000	6,30%	227.500	328.750	
	Rebecq	310.000	310.000	235.000	235.000		196.875	281.250	330.000	330.000	260.000	260.000	10,64%	200.000	310.000	
	Rixensart	Genval	310.000	310.000	381.500	360.000		322.500	505.000	330.000	330.000	380.000	392.000	8,89%	312.000	528.750
		Rixensart	310.000	310.000	381.500	390.000		315.000	472.500	330.000	330.000	380.000	371.000	-4,87%	300.000	433.750
	Tubize	310.000	310.000	235.000	235.000		185.000	290.000	330.000	330.000	260.000	260.000	10,64%	205.000	320.000	
	Villers-la-Ville	310.000	310.000	272.500	272.500		225.000	323.750	330.000	330.000	275.000	275.000	0,92%	210.000	335.000	
	Walhain	310.000	310.000	337.500	337.500		250.000	399.500	330.000	330.000	340.000	340.000	0,74%	287.500	420.500	
	Waterloo	310.000	310.000	400.000	400.000		326.250	520.000	330.000	330.000	413.375	413.375	3,34%	350.000	561.250	
	Wavre	Bierges	310.000	310.000	310.000	328.500		280.746	410.000	330.000	330.000	390.000	350.000	6,54%	266.000	392.500
		Wavre	310.000	310.000	310.000	305.000		250.000	399.000	330.000	330.000	350.000	350.000	14,75%	290.000	425.000

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MÉDIAN EN 2020



- Les prix médians des appartements ont également fortement augmenté en 2020. L'augmentation nationale pour les appartements est encore plus élevée que pour les maisons (+8,5% pour les appartements contre +4,2% pour les maisons). De telles augmentations de prix n'ont pas été observées ces dernières années. Nos analyses remontent jusqu'à 10 ans en arrière et nous n'avons jamais vu cela auparavant.
 - En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie +16.000 EUR de plus qu'un an auparavant.
 - Le prix médian payé en 2020 pour un appartement est de 217.000 EUR, soit -33.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (250.000 EUR).
- Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +11 % après inflation, ce qui représente un supplément de +20.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+12,7%).

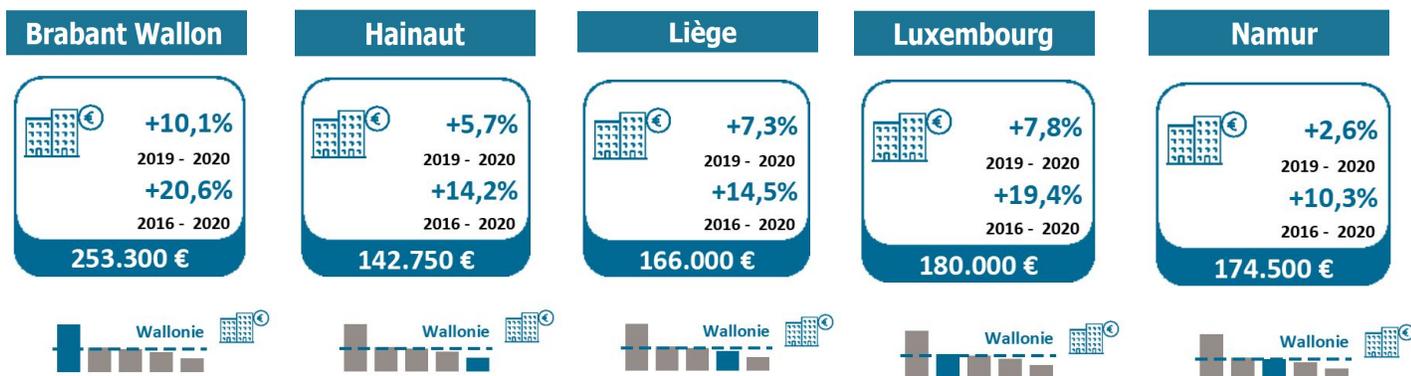
Prix	217.000 €
Évolution sur 1 an	8,5%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	17.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	8,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	16.000 €
Évolution sur 5 ans	17,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	11,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	20.000 €



	Vlaanderen	Brussel / Bruxelles	Wallonie
Prix	220.000 €	242.500 €	175.000 €
Évolution sur 1 an	6,9%	8,7%	6,1%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	14.000 €	19.000 €	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	6,5%	8,3%	5,7%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	13.000 €	18.000 €	9.000 €
Évolution sur 5 ans	15,8%	21,9%	16,7%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	30.000 €	44.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	9,5%	15,6%	10,4%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	18.000 €	31.000 €	16.000 €

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions. L'augmentation pour les appartements dans les trois régions est encore plus élevée que pour les maisons.
- Comme pour les maisons, c'est en Région bruxelloise que le prix médian des appartements augmente le plus (+8,7%). À l'exception du Brabant Wallon, les appartements y sont les plus chers du pays.
- En Flandre et en Wallonie, l'évolution des prix médians des appartements sur 1 an est pratiquement similaire, de respectivement +6,9 % et +6,1 %.
- En Flandre et à Bruxelles, les augmentations des prix médians y sont les plus importantes de ces 5 dernières années.
- Augmentation constante dans chaque région au cours des 5 dernières années.
- Sur un horizon de 5 ans, les appartements ont connu la plus forte hausse en Région bruxelloise (+21,9%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +15,6 %, ce qui représente un supplément de +31.000 EUR. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (62,8%).

- Sur 5 ans, la Wallonie affiche une rentabilité légèrement meilleure que la Flandre pour les appartements, de +10,4% après inflation (soit +16.000 EUR) contre +9,5% en Flandre. En Flandre, un appartement y coûte +18.000 EUR de plus en 2020 qu'en 2016.
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 42.000 EUR au prix médian national. Il s'agit de 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.



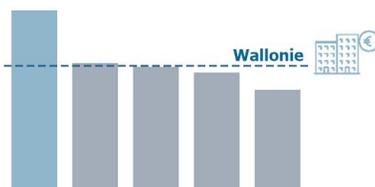
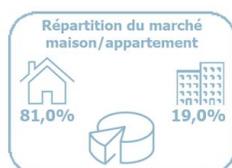
	Brabant Wallon	Hainaut	Wallonie Liège	Wallonie Luxembourg	Wallonie Namur
Prix	253.300 €	142.750 €	166.000 €	180.000 €	174.500 €
Évolution sur 1 an	10,1%	5,7%	7,3%	7,8%	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	23.000 €	8.000 €	11.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	9,7%	5,3%	6,9%	7,4%	2,2%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	22.000 €	7.000 €	11.000 €	12.000 €	4.000 €
Évolution sur 5 ans	20,6%	14,2%	14,5%	19,4%	10,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	43.000 €	18.000 €	21.000 €	29.000 €	16.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	14,3%	7,9%	8,2%	13,1%	4,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	30.000 €	10.000 €	12.000 €	20.000 €	6.000 €

- En 2020, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes.
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Belgique est le Brabant Wallon avec une hausse du prix médian de +10,1%. En effet, un appartement en Brabant Wallon coûte +23.000 EUR de plus qu'un auparavant. Les appartements y sont les plus chers de Belgique.
- Le prix médian d'un appartement en Brabant wallon est supérieur de +44,7 % (78.300 EUR) au prix médian wallon et de +16,7 % (36.300 EUR) au prix médian national (217.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur aussi bien à la médiane nationale que régionale.
- Namur est la province belge avec la plus faible augmentation des prix sur 1 an (+2,6%).
- Le Hainaut reste la province la moins chère du pays. Le prix médian d'un appartement dans cette province est presque -35% (soit -74.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation avait été faite (-40% soit -100.000 EUR). La distance entre le prix médian national et celui de la province du Hainaut augmente avec le temps. En effet, en 2016, la différence était de -32,4% (soit -60.000 EUR) pour les appartements et de -38% (soit -80.000 EUR) pour les maisons.

- Le Hainaut est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite part de marché immobilier (10,1%).
- À l'exception du Brabant wallon, le prix médian d'un appartement dans l'ensemble des provinces wallonnes est inférieur au prix médian dans les provinces flamandes.
- Le prix médian d'un appartement en province de Hainaut dépasse pour la première fois les 140.000 EUR alors qu'en Brabant wallon, il dépasse les 250.000 EUR.
- Les provinces de Namur et de Luxembourg ont un prix médian dépassant les 170.000 EUR.
- Entre 2016 et 2020, le Brabant Wallon enregistre la plus forte croissance du pays pour les appartements après Bruxelles (+31.000 EUR), avec une augmentation du prix de +14,3% (après inflation) et un accroissement de +30.000 EUR en valeur absolue.
- La province belge qui a la plus faible évolution sur 5 ans est Namur avec une croissance après inflation de +4%.
- En ce qui concerne les différentes catégories de prix dans les provinces, nous ne pouvons pas identifier de fortes différences. Il n'y a que dans la province de Luxembourg que nous constatons que les appartements les moins chers ont augmenté davantage que les plus chers.

APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU BRABANT WALLON

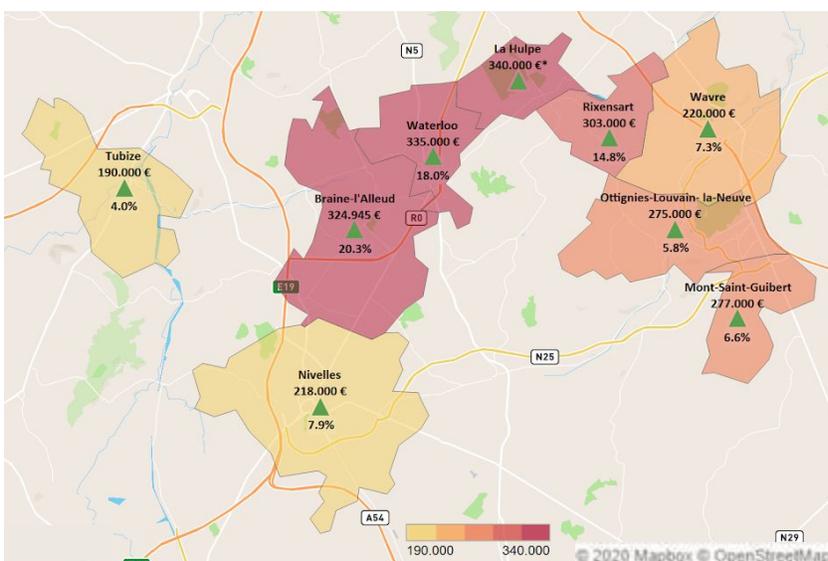


Inflation 2019 - 2020 : **0,4%**
Inflation 2016 - 2020 : **6,3%**

- Le prix médian d'un appartement en Brabant Wallon atteint pour la première fois les 250.000 EUR.
- Les appartements y sont vendus à un prix supérieur qu'en Brabant flamand (241.000 EUR). Le Brabant wallon affiche le prix médian le plus élevé de Belgique.
- La hausse des prix par rapport à 2019 est conséquente: +10,1%.

- L'évolution des prix sur les 5 dernières années pour les appartements présente une plus-value supérieure à celle des maisons (+20,6% pour les appartements contre +18,6% pour les maisons) .
- La part de marché des appartements en Brabant wallon est la plus importante de Wallonie (19%).

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT



- 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 190.000 EUR (Tubize) à 340.000 EUR (La Hulpe), soit une différence de 150.000 EUR entre les deux communes.
- La province du Brabant Wallon peut être divisé comme les maisons, en plusieurs 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, La Hulpe et Rixensart, avec un prix médian entre 300.000 EUR et 340.000 EUR,
 - A l'est, dans les communes de Ottignies-Louvain-la-Neuve et de Mont-Saint-Guibert, les prix médians se situent aux alentours de 275.000 EUR.
 - A l'ouest, dans la commune de Tubize, au sud dans la ville de Nivelles et dans la ville de Wavre, les prix médians des appartements sont compris entre 190.000 EUR et 220.000 EUR.
- Les prix médians des appartements dans la plupart des communes du Brabant Wallon ont atteint pour la première fois de nouveaux seuils :
 - Les appartements dans la commune de Tubize atteignent les 190.000 EUR, une des communes les moins chères du Brabant wallon. Le prix médian reste sous le seuil des 200.000 EUR.
 - Les appartements dans la commune de Nivelles dépassent pour la première fois le seuil des 215.000 EUR, affichant un prix médian de 218.000 EUR.
 - Les appartements dans la commune de Waterloo, de Braine-l'Alleud et de La Hulpe affichent un prix médian supérieur ou égal à 325.000 EUR, dépassant fortement le seuil atteint l'année dernière pour Braine-l'Alleud (270.000 EUR).
 - Les appartements dans la commune de Rixensart ont à nouveau dépassé le seuil de 300.000 EUR après une forte diminution l'année dernière.
- Des fortes augmentations sont constatées dans l'ensemble des communes du Brabant wallon, en particulier dans les communes de :
 - Braine-l'Alleud (+20,3%) : il s'agit de la seule commune du Brabant wallon enregistrant une 4ème hausse consécutive de son prix médian pour les appartements. La forte augmentation en 2020 (+20,3%) fait suite à l'augmentation de +17,4% en 2019. L'année 2020 est caractérisée par des ventes d'appartements à un prix supérieur. Le prix médian augmente de 55.000 EUR par rapport à celui de l'année dernière.
 - Waterloo (+18%) et Rixensart (+14,8%) : la forte augmentation à Rixensart compense la baisse de -15,4% l'année dernière.

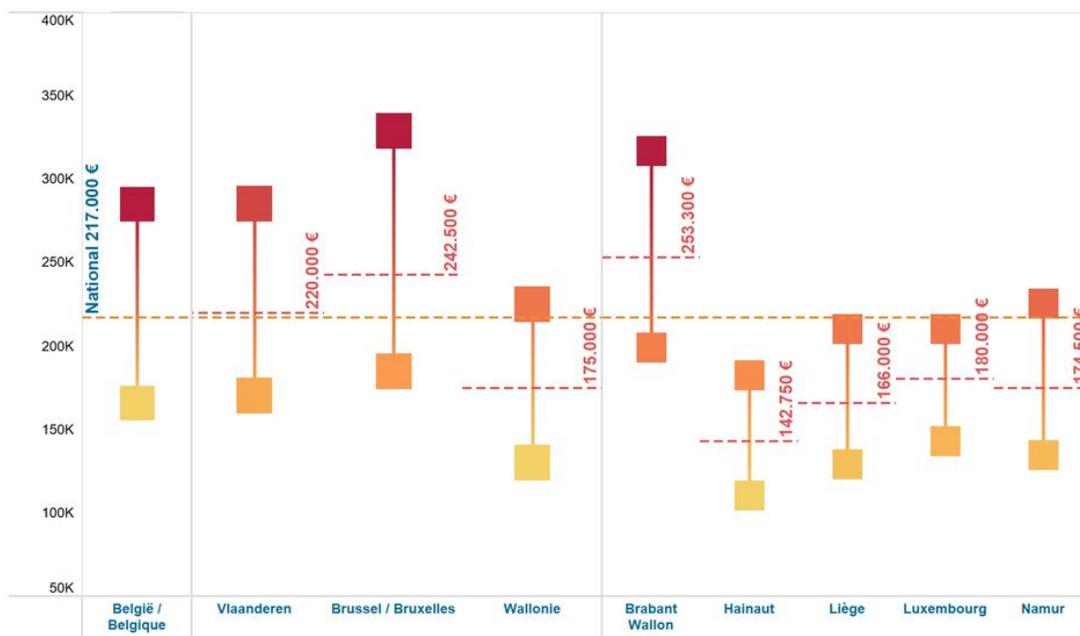
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS — DÉFINITION

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

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

Avant de passer à l’analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province du 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 199.000 EUR, prix sous lequel près de 75% des ventes ont eu lieu dans les autres provinces wallonnes (tableau page 27).



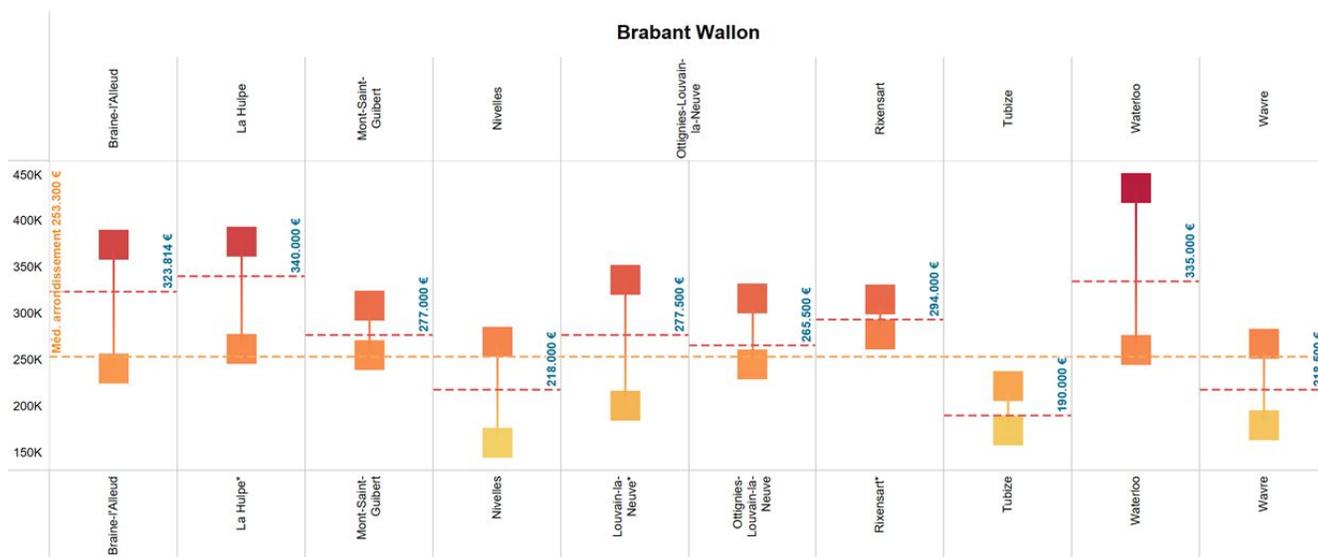
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province de Brabant Wallon est de 253.300 EUR et l’intervalle comprenant 50% des observations est de 199.000 EUR – 316.500 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2019 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 27.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DU BRABANT WALLON

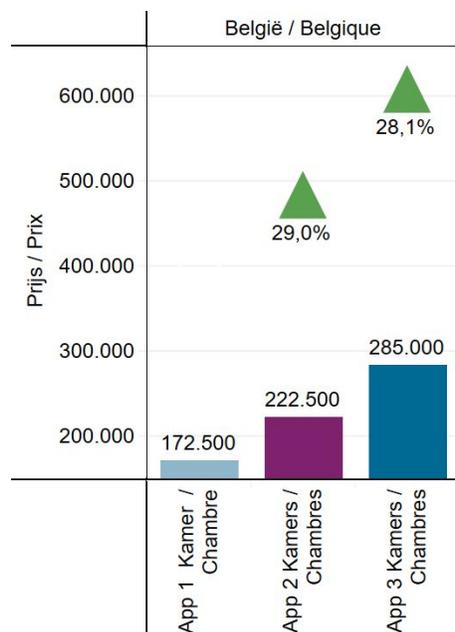


- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doivent être interprétés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Dans les communes de La Hulpe, Mont-Saint-Guibert, Rixensart et Waterloo, 75% des appartements sont vendus à prix supérieur au prix médian de la province (253.300 EUR). Il en va presque de même pour Braine-l'Alleud et Ottignies-Louvain-la-Neuve.
- Le marché des appartements à Mont-Saint-Guibert, Rixensart et Tubize est très homogène, la distance interquartile est très petite (respectivement 53.000 EUR, 48.000 EUR et 38.000 EUR).
- À Nivelles, la limite inférieure de l'intervalle est la plus basse de la province. 25 % des appartements vendues en 2020 ont un prix inférieur à 161.250 EUR.

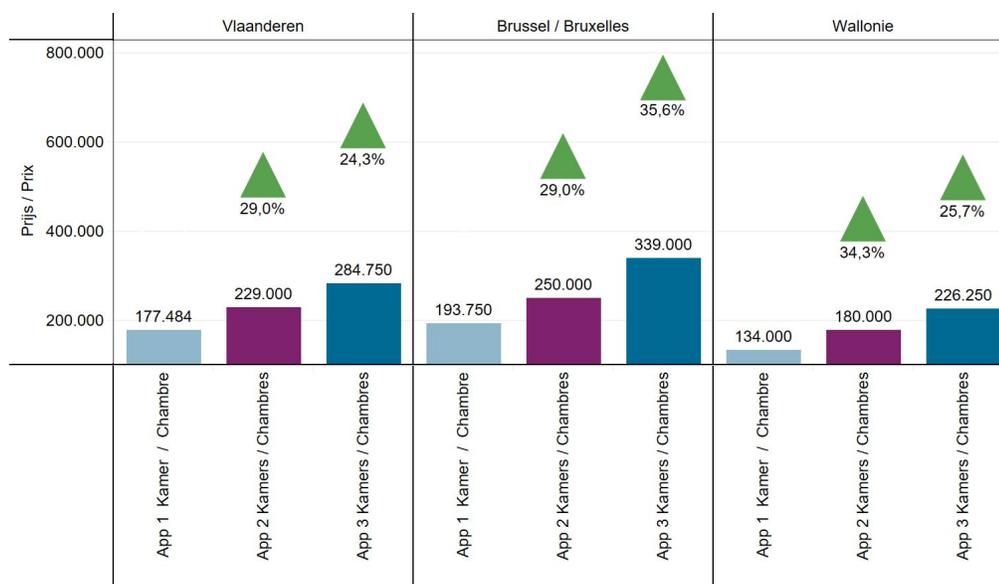
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2019					2020								
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	Braine-l'Alleud	230.000	230.000	270.000	270.000		216.500	348.750	253.300	253.300	324.945	323.814	19,93%	241.250	373.939
	Genappe	230.000	230.000	231.275	234.300		214.550	250.200							
	Jodoigne	230.000	230.000	185.000	185.000		148.500	220.000							
	La Hulpe								253.300	253.300	340.000	340.000		261.750	377.500
	Mont-Saint-Guibert	230.000	230.000	259.750	259.750		245.875	284.750	253.300	253.300	277.000	277.000	6,64%	255.000	308.568
	Nivelles	230.000	230.000	202.000	202.000		157.500	255.000	253.300	253.300	218.000	218.000	7,92%	161.250	269.500
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	230.000	230.000	260.000	260.000		216.000	334.200	253.300	253.300	275.000	277.500	6,73%	201.250	336.000
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	230.000	230.000	260.000	265.000		189.500	322.250	253.300	253.300	275.000	265.500	0,19%	245.000	316.517
	Perwez	230.000	230.000	206.500	206.500		194.263	221.250							
	Rixensart	230.000	230.000	264.000	240.750		210.156	291.750	253.300	253.300	303.000	294.000	22,12%	277.250	315.000
	Tubize	230.000	230.000	182.750	182.750		160.625	219.981	253.300	253.300	190.000	190.000	3,97%	174.000	221.754
	Waterloo	230.000	230.000	284.000	284.000		242.500	362.500	253.300	253.300	335.000	335.000	17,96%	261.000	435.000
	Wavre	230.000	230.000	205.000	200.000		170.000	257.000	253.300	253.300	220.000	218.500	9,25%	180.000	267.500

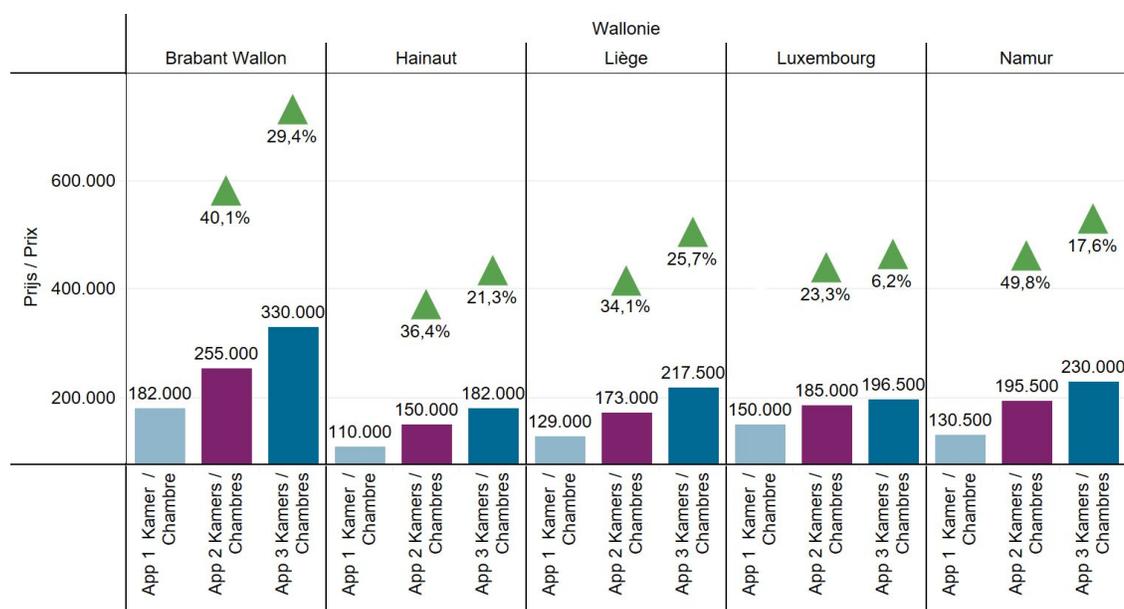
APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES



- Les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres ont augmenté en 2020, particulièrement celui des appartements à 3 chambres (+11,8% par rapport à 2019, soit +30.000 EUR). Les augmentations enregistrées en 2020 pour les 3 types d'appartements sont les plus importantes de ces 5 dernières années, à l'exception des appartements à 1 chambre en 2019.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de +4,5 % et +6% (respectivement +7.500 et +12.500 EUR).
- Un appartement à 2 chambres coûte en Belgique +29% (soit 50.000 EUR) en plus qu'un appartement une chambre.
- Il faut compter un surplus de +28% (soit 62.500 EUR) du prix d'achat pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.
- Nous constatons une augmentation constante du prix médian des appartements en Belgique sur les 5 dernières années, tant pour les appartements à 1, 2 et 3 chambres, à l'exception des appartements à 3 chambres en 2019 (qui diminuaient de -1,7%).
- Sur un horizon de 5 ans, l'évolution des prix médians est plus importante pour les appartements à 3 chambres (+18,8%), suivie par ceux à 2 chambres (+17,1%) et finalement par ceux à 1 chambre (+15,8%). Ces augmentations sont à modérer en raison de l'inflation en Belgique depuis 2016 (+6,3%).



- Le prix médian d'un appartement de chaque catégorie augmente dans chaque région entre +3,1% et +11,7% par rapport à 2019. Le prix médian des appartements à 3 chambres en Flandre connaît la plus importante augmentation, soit +11,7%, après une stabilité sur 2019.
- Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé de chaque catégorie. Avec un prix médian de 339.000 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 +54.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- Le prix médian d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois les seuils de 250.000 EUR.
- Le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres à Bruxelles et en Flandre est de 29% alors qu'il est de +34,3% en Wallonie. Celui pour passer de 2 à 3 chambres varie entre +24% et +36%. Le surplus le plus élevé est celui pour passer de 2 à 3 chambres à Bruxelles (+35,6%).
- Pour un prix médian équivalent, il serait possible d'acquérir un appartement 2 chambres en Wallonie ou un appartement 1 chambre en Flandre. De même, un appartement à 3 chambres en Wallonie coûte environ le même prix qu'un appartement 2 chambres en région flamande.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus pour les appartements d'une chambre à BXL et 3 chambres en Flandre (respectivement +25% et +21%).

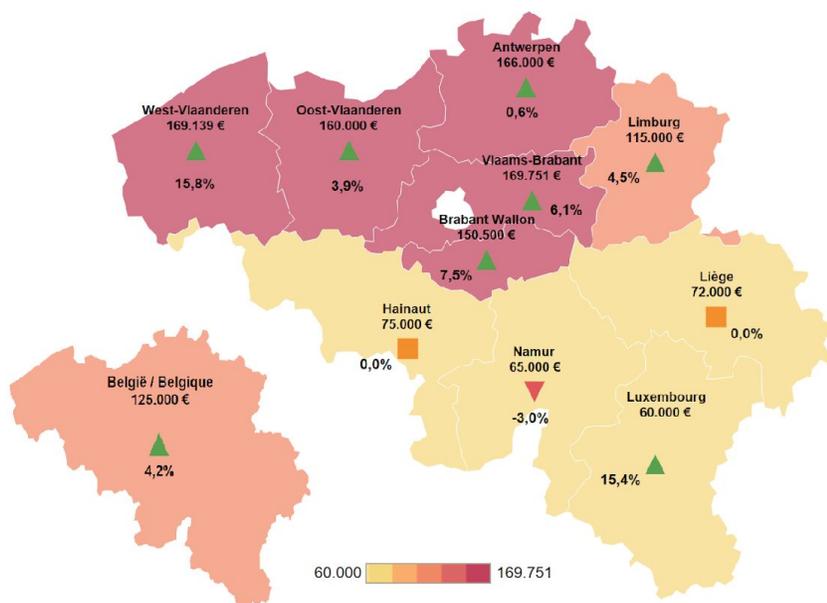


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à 1, 2 et 3 chambres est en hausse dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception des appartements à 1 chambre en province de Namur, de Hainaut et en Brabant wallon. En effet, le prix médian y baisse respectivement de -10%, -3,9% et -1,6%. La hausse la plus importante est constatée en province du Hainaut pour un appartement à 3 chambres, avec une augmentation des prix de +21,3%. Cette forte augmentation fait suite à 4 années de baisse ou stabilité.
- Le surplus pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres est le plus faible en province du Luxembourg (+23,3%) et le plus élevé en province de Namur (+49,8%).

- Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus faible au Luxembourg (+6,2%) et le plus élevé en Brabant Wallon (+29,4%).
- Pour les provinces de Namur, du Luxembourg et du Brabant Wallon, les chiffres de surplus devraient être nuancés car le nombre d'appartements de 1 et 2 chambres à coucher dans ces provinces est plutôt faible.
- La province de Namur présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 et 2 chambres le plus élevé de toutes les provinces belges (+49,8%), tandis que le surplus à payer entre 2 et 3 chambres y est parmi les plus faibles (+17,6%).
- Un appartement 3 chambres coûte le plus cher à Bruxelles (339.000 EUR), en Flandre Occidentale (333.500 EUR) et en Brabant Wallon (330.000 EUR).
- Le Brabant wallon fait office d'exception. Effectivement, le prix médian d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans quasiment toutes les autres provinces wallonnes (hormis la province de Namur et du Luxembourg). Il en va de même pour les appartements à deux chambres comparé à ceux à 3 chambres dans les autres provinces. En effet, c'est la seule province wallonne pour laquelle les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres sont supérieurs aux prix médians nationaux.
- Le prix médian des appartements par nombre de chambres est le plus bas en province le Hainaut et le plus élevé en Brabant wallon.
- Sur une période de 5 ans, les prix médians des appartements 1,2 et 3 chambres dans toutes les provinces ont augmenté. Les appartements à 3 chambres à Namur ont le plus augmenté (+24,3%).

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

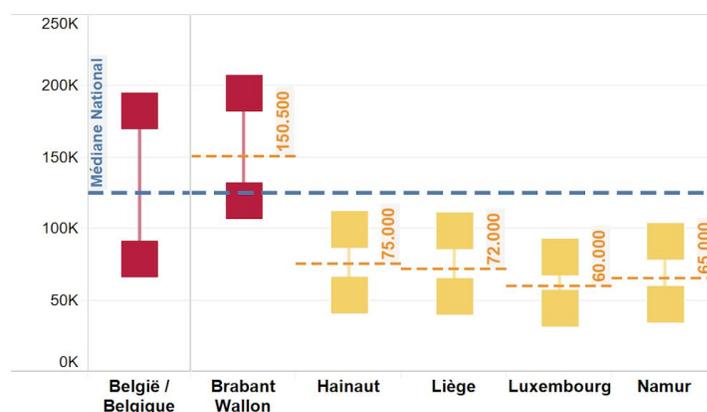
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



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 125.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+4,2%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2020 avaient un prix compris entre 79.000 EUR et 182.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 60.000 EUR au Luxembourg et 150.000 EUR en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province de Namur. A Liège et dans le Hainaut, le prix médian est resté stable comparé à l'année dernière.
- À l'exception du Brabant wallon, l'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour toutes les provinces wallonnes à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2020 ont également un prix inférieur à la médiane nationale (125.000 EUR).

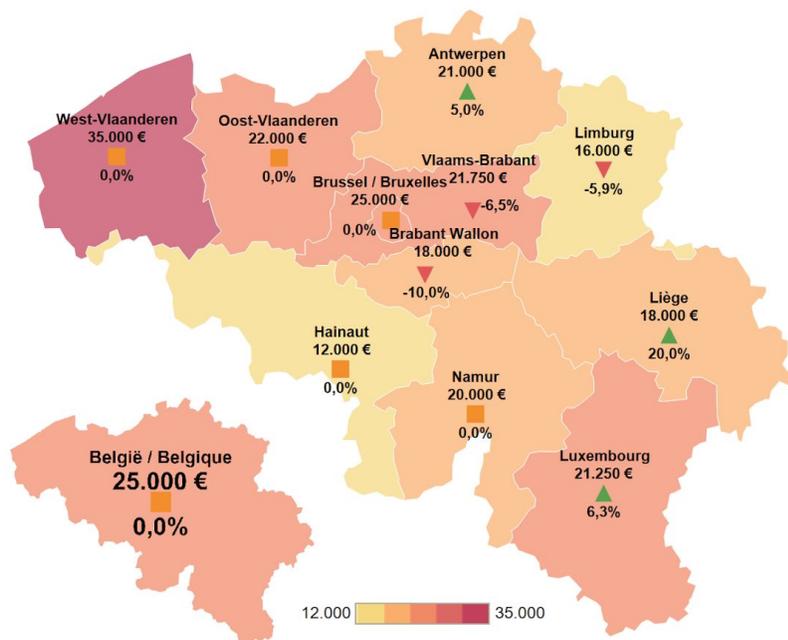


	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	150.500	120.000	195.000
Hainaut	75.000	53.837	100.000
Liège	72.000	52.588	98.500
Luxembourg	60.000	45.000	80.613
Namur	65.000	47.000	91.750
België / Belgique	125.000	79.000	182.000

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

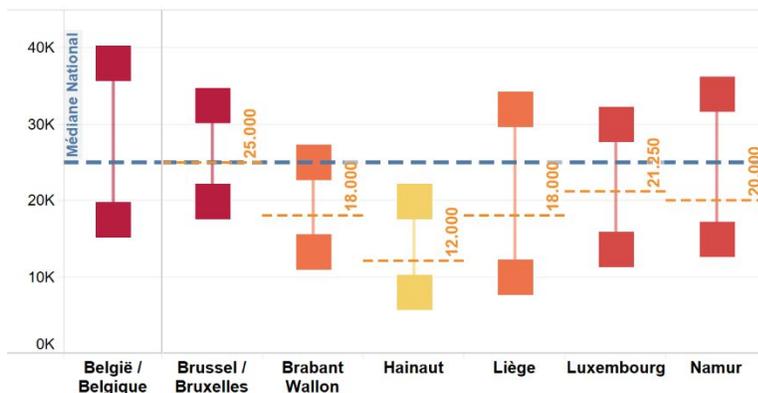
Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

Les cartes ci-dessous présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



- 50 % des garages vendus en Belgique en 2020 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.500 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.000 EUR.
- La plus grande augmentation du prix médian est observée en province de Liège avec +20% (soit +3.000 EUR). Le Brabant Wallon est la province pour laquelle nous observons la diminution du prix médian la plus importante avec -10%, soit -2.000 EUR.

- 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 8.000 et 20.000 EUR, les garages en province de Hainaut sont les moins chers.
- En province de Liège, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2020 avaient un prix compris entre 10.000 et 32.000 EUR.



	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	18.000	13.250	25.000
Hainaut	12.000	8.000	20.000
Liège	18.000	10.000	32.000
Luxembourg	21.250	13.625	30.000
Namur	20.000	15.000	34.000
België / Belgique	25.000	17.500	38.000