

BAROMÈTRE DES NOTAIRES

IMMOBILIER

WWW.NOTAIRE.BE

T1 2018

Baromètre 36

MACRO-ÉCONOMIQUE

En janvier, l'indice de **confiance des consommateurs** est monté jusqu'au niveau 4 et atteignait alors de nouveau son niveau le plus élevé au mois d'octobre de l'année passée. En février, la confiance s'est affaiblie et l'indice est retombé à 1. En mars, il y a eu une nouvelle reprise de la confiance et l'indice a atteint le niveau 3. (Source : BNB)

Consumentenvertrouwen / Confiance des consommateurs

12/2017	01/2018	02/2018	03/2018
2	4	1	3
	▲	▼	▲

En décembre 2017, la **confiance des entreprises** est passée à 0,1 point ; cette diminution a été compensée en janvier. La confiance est repassée à 1,8 et a été confirmée en février. En mars, la confiance s'est affaiblie et est de nouveau retombée à 0,1 point. (Source : BNB)

Ondernemersvertrouwen / Confiance des Entreprises

12/2017	01/2018	02/2018	03/2018
0,1	1,8	1,9	0,1
	▲	▲	▼

La **confiance des entreprises dans le secteur de la construction** a connu une forte augmentation au début de l'année. La conjoncture s'est redressée en janvier avec +3,6 contre -0,8 en décembre. Dans les mois qui ont suivi, la confiance n'a pas cessé de se dégrader dans le secteur de la construction. Il a été constaté une diminution à 2,0 points en février et à 1,6 points en mars. (Source : BNB)

Bouwnijverheid / Secteur de la construction

12/2017	01/2018	02/2018	03/2018
-0,8	3,6	2,0	1,6
	▲	▼	▼

L'**inflation**, qui s'élevait à un peu plus de 2 % en décembre de l'année dernière, a reculé durant les premiers mois de cette année. En février, l'inflation est de nouveau tombée à 1,5 %, ce qui l'amène à son niveau le plus bas depuis juin 2017. (Source : BNB)

Inflatie / Inflation

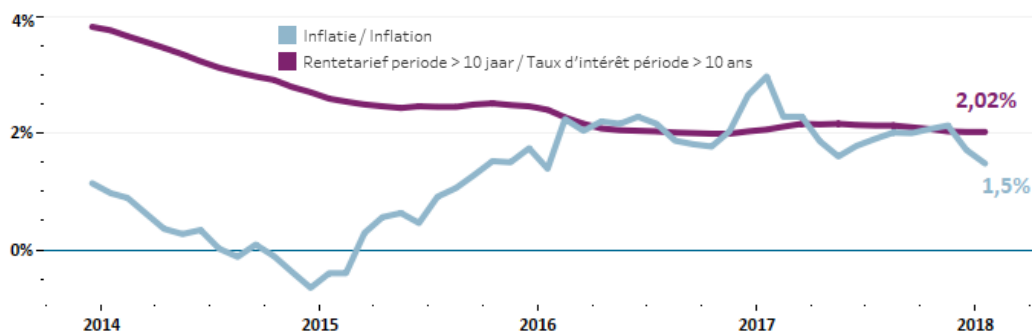
12/2017	01/2018	02/2018
2,1%	1,7%	1,5%
	▼	▼

Le taux pour un prêt hypothécaire lié à l'achat d'une maison et d'une durée supérieure à 10 ans s'élevait à 2,03 % en décembre de l'année dernière. Lors des premiers mois de cette année, le taux a faiblement baissé en passant à 2,02 %. (Source : BNB)

Rentetarief / Taux d'intérêt

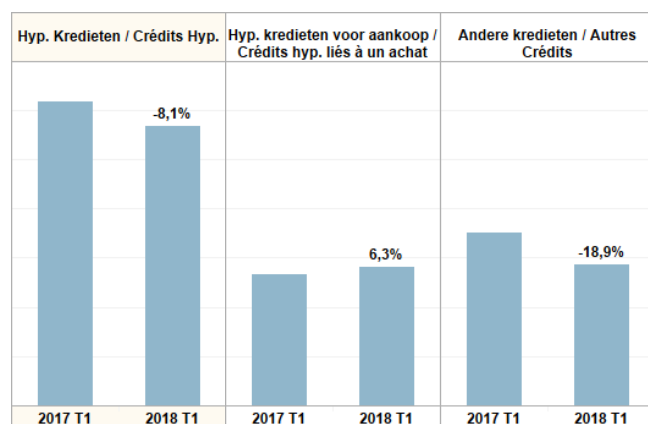
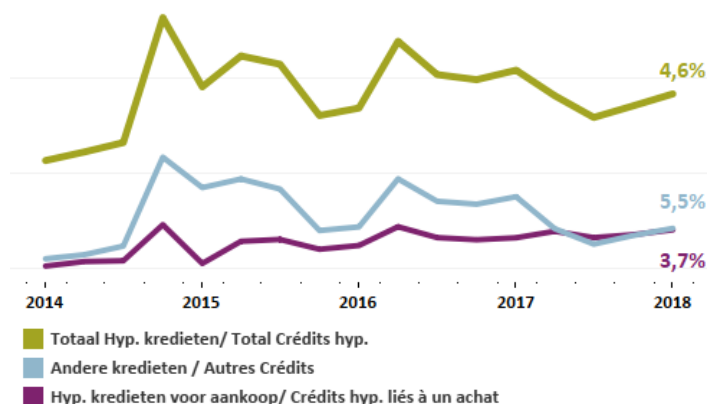
12/2017	01/2018	02/2018
2,03%	2,02%	2,02%
	▼	■

À titre informatif, le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'inflation en Belgique et du taux d'intérêt de la BCE au cours des années précédentes. (Source : BNB)



Le nombre de **crédits hypothécaires** souscrits lors du premier trimestre de cette année a augmenté de +4,6 % par rapport au quatrième trimestre de l'année dernière. Tant les crédits hypothécaires liés à l'achat d'une habitation que les autres crédits ont connu une augmentation (qui est respectivement de +3,7 % et +5,5 %).

Le pourcentage des crédits hypothécaires liés à un achat et des autres crédits, tel que visible sur le graphique à côté, n'a pas bougé depuis le 4^e trimestre de 2017. La période du refinancement comme conséquence du faible taux d'intérêt est clairement révolue.

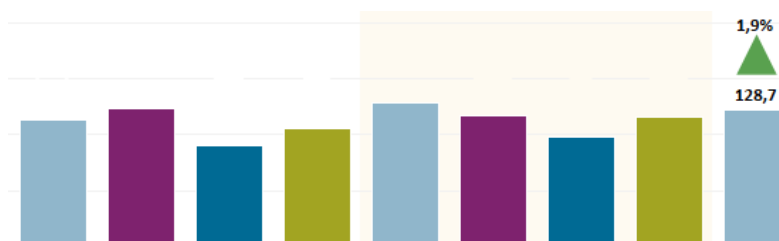


Si on compare avec le premier trimestre de l'année dernière, le nombre de crédits hypothécaires a diminué de -8,1 %. Lors du premier trimestre de cette année, les crédits souscrits pour l'achat d'une habitation avaient augmenté de +6,3 % par rapport à la même période de l'année précédente.

En revanche, pour les autres crédits tels que les refinancements, on a constaté une baisse importante (-18,9 %).

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE

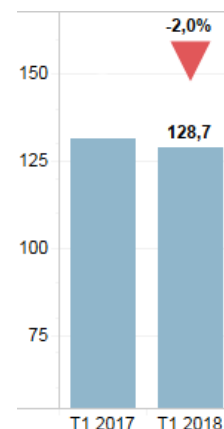
L'indice de l'activité immobilière en Belgique¹ s'est retrouvé à 128,7 points après le premier trimestre de 2018. Tout comme les années précédentes, le premier trimestre de l'année connaît un volume plus élevé en transactions immobilières par rapport au dernier trimestre de l'année antérieure. Toutefois, à l'inverse des autres années, l'augmentation n'a été cette fois que de +1,9 %. Comme nous le verrons lorsque nous aborderons les niveaux régional et provincial, cette modeste croissance est entièrement due au déclin de l'activité en Flandre. Les candidats -acquéreurs adoptent clairement une attitude attendiste en perspective des réformes des droits d'enregistrement.



Graphique 1 : Indice de l'activité immobilière en Belgique

¹ L'activité immobilière suit l'évolution du nombre de dossiers liés à l'immobilier qui rentrent chaque mois dans les études notariales.

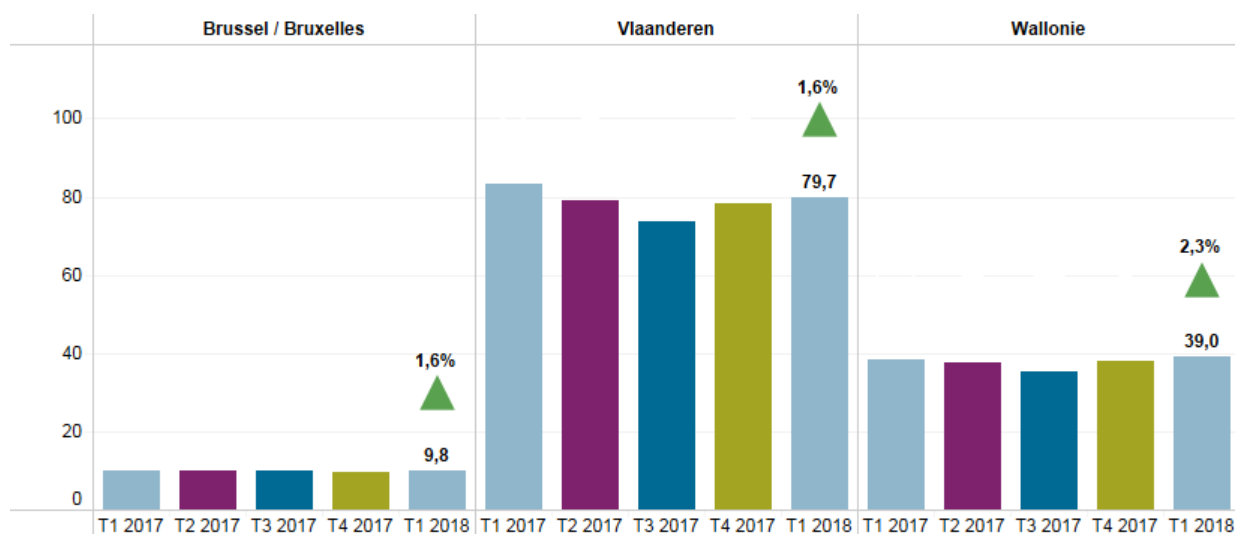
Le nombre record de transactions constatées au premier trimestre de l'année dernière n'a pas été égalé cette année. En comparaison des trois premiers mois de 2017, le volume de l'immobilier avait baissé de -2,0 % début 2018. Malgré cette diminution, l'indice reste toutefois au-dessus du niveau du premier trimestre de 2016.



Graphique 2 : Évolution de l'activité immobilière en Belgique / comparaison du premier trimestre 2017

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE RÉGIONALE

Le graphique ci-dessous cible l'activité immobilière par région. Par rapport au quatrième trimestre de 2017, le nombre de transactions immobilières a augmenté dans chacune des régions. La Wallonie, qui représente 30 % du volume de l'immobilier en Belgique, a connu la plus grande croissance avec +2,3 %. L'indice régional de la Wallonie a atteint les 39 points, soit son niveau le plus haut depuis l'existence de l'indice immobilier.

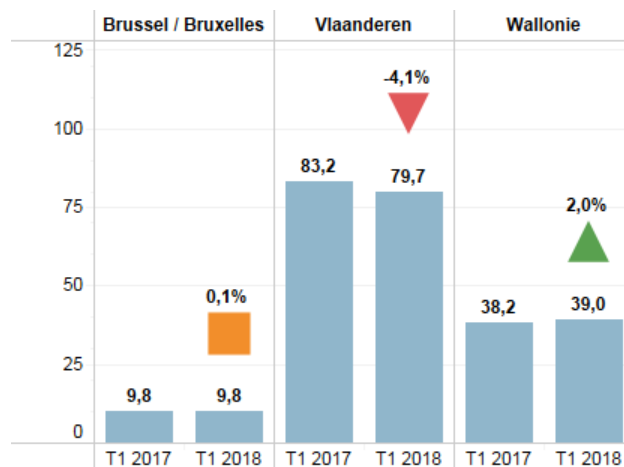


Graphique 3 : Évolution de l'activité immobilière par région / par trimestre

En comparaison au même trimestre de l'année dernière (voir graphique 4), la Wallonie a été la seule région à connaître une activité immobilière croissante (+2,0 %).

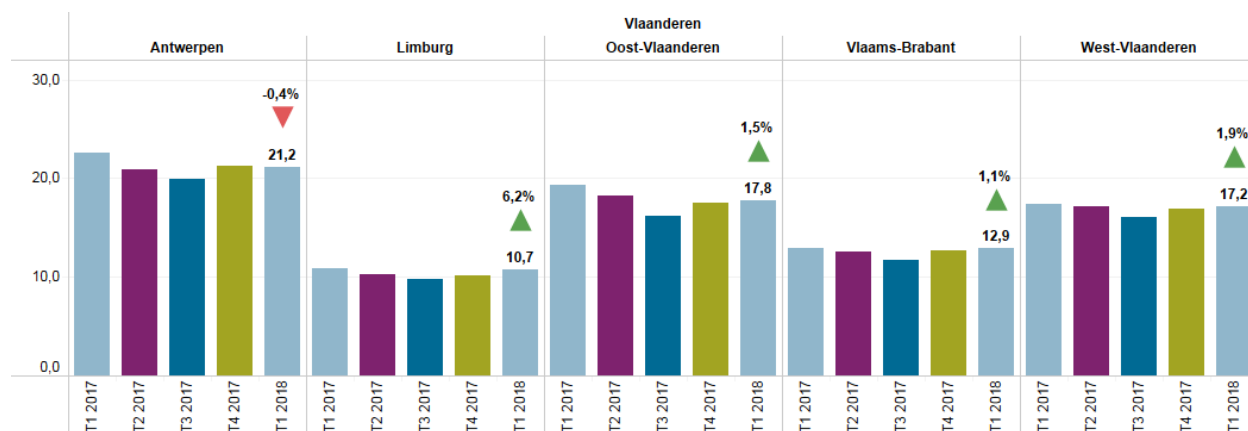
Le nombre de transactions en Flandre subit un recul de -4,1 % par rapport à la même période l'année dernière. Après une croissance à répétition lors des premiers trimestres de 2016 et 2017, l'activité immobilière en Flandre a ralenti lors du trimestre dernier.

Graphique 4 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison du premier trimestre 2017-2018



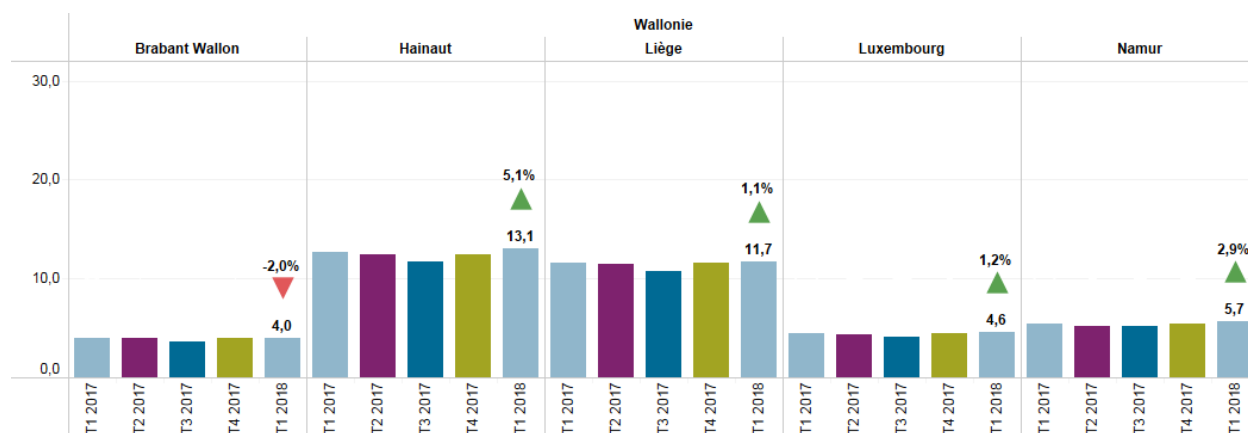
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE PROVINCIALE

Au niveau des provinces, Anvers est la seule province flamande à avoir subi une diminution de l'activité immobilière comparé au quatrième trimestre de l'année dernière (-0,4 %). Les autres provinces flamandes suivent l'évolution positive constatée également par nos soins aux niveaux régional et national. Le Limbourg, la province qui représente habituellement le plus petit pourcentage de transactions en Flandre, connaît la plus grande progression de son activité immobilière (+6,2 %).



Graphique 5 : Évolution de l'activité immobilière en Flandre par province / par trimestre

En Wallonie, une province a également subi une diminution de l'activité immobilière par rapport au trimestre de l'année dernière. Le Brabant wallon, la province avec l'activité immobilière la moins élevée du pays, recule de -2,0 %. Dans les autres provinces, le nombre de transactions augmente. Le Hainaut a même eu une croissance de +5,1 %.



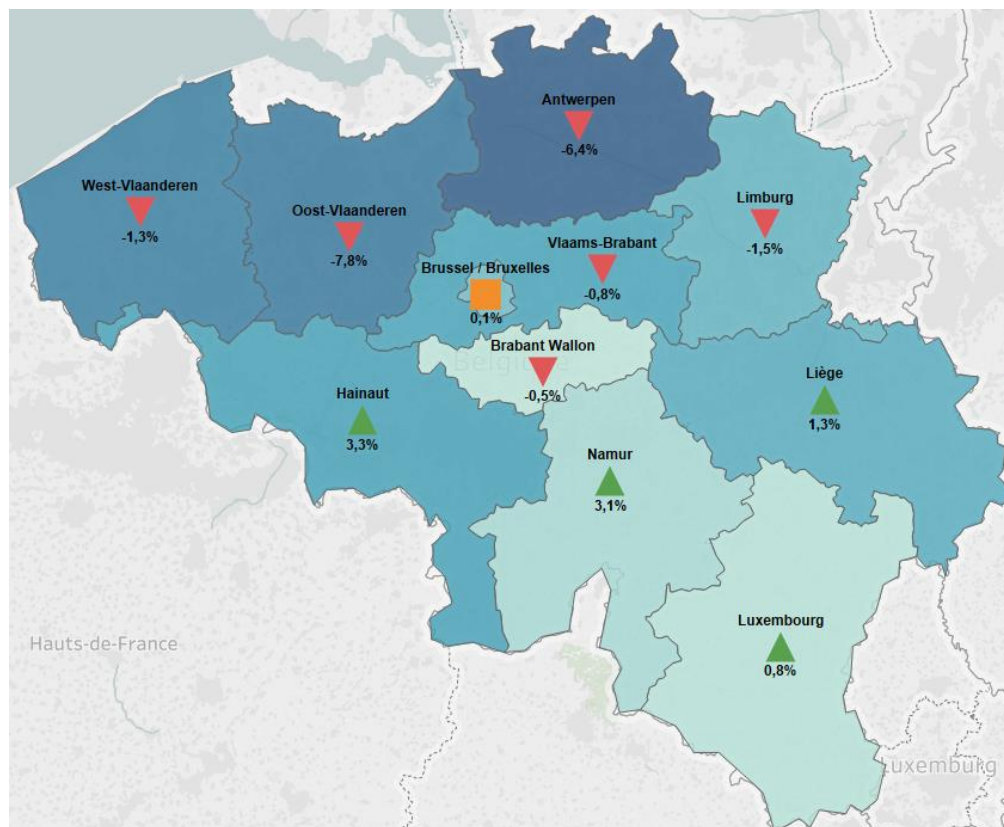
Graphique 6 : Évolution de l'activité immobilière en Wallonie par province / par trimestre

Enfin, l'activité immobilière du premier trimestre de chaque province est comparée au même trimestre de 2017. La carte d'aperçu à la page suivante reflète cette comparaison.

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. Au premier trimestre de 2018, cette province a effectué 16,5 % du nombre de transactions immobilières. La ville d'Anvers, avec ses arrondissements, représente déjà à elle seule 4,5 % du nombre total de transactions. À l'opposé, la province avec le volume le plus bas se situe en Wallonie. Le Brabant wallon a un pourcentage de 3 % par rapport à toutes les transactions en Belgique.

En comparaison du premier trimestre de l'année dernière, la Flandre a subi lors des premiers mois de cette année un recul de -4,1 % du nombre de transactions immobilières (voir aussi graphique 4). Nous constatons une diminution tangible dans chacune des provinces flamandes. Les réformes des droits d'enregistrement en vigueur en juin de cette année mènent clairement à une attitude attentiste des candidats-acquéreurs. En revanche, l'impact de la diminution diffère en fonction des provinces. Les provinces de Flandre orientale et d'Anvers subissent les plus grandes régressions (-7,8 % en Flandre orientale, -6,4 % à Anvers). En Flandre orientale, la régression des arrondissements de Gand, d'Alost et d'Audenarde a été la plus forte (supérieure à -10 %). À Anvers, la diminution s'est surtout opérée dans l'arrondissement de Turnhout (-8,4 %) et d'Anvers (-6,2 %).

En Wallonie, nous observons une tout autre image. À l'exception du Brabant wallon (-0,5 %), l'activité immobilière de chacune des provinces wallonnes a augmenté lors du trimestre dernier par rapport au premier trimestre de 2017. Les plus grandes progressions ont été enregistrées dans le Hainaut (+3,3 %) et dans la province de Namur (+3,1 %). Dans la province de Hainaut, les arrondissements de Soignies et de Thuin ont connu une croissance de l'activité immobilière de plus de 10 %. À Namur, le nombre de transactions progresse de quelque 7 % dans l'arrondissement de Namur même.



Graphique 7 : Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison du premier trimestre 2017-2018

PRIX MOYEN DES MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

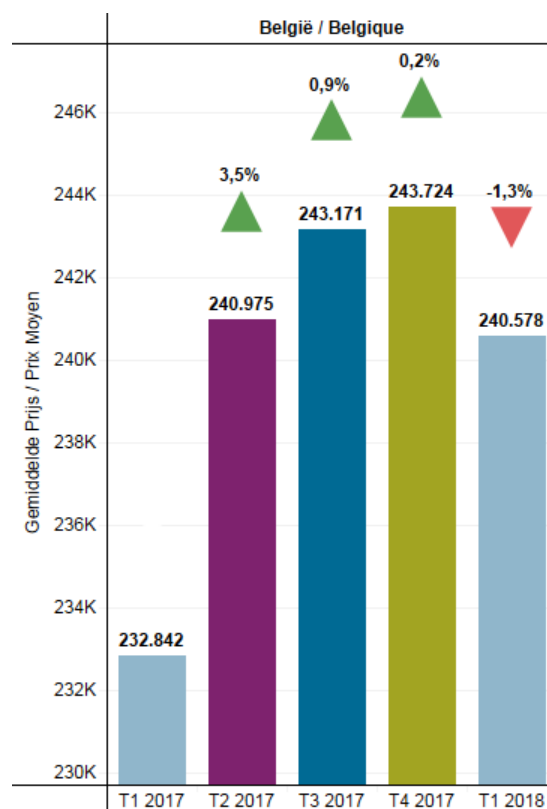
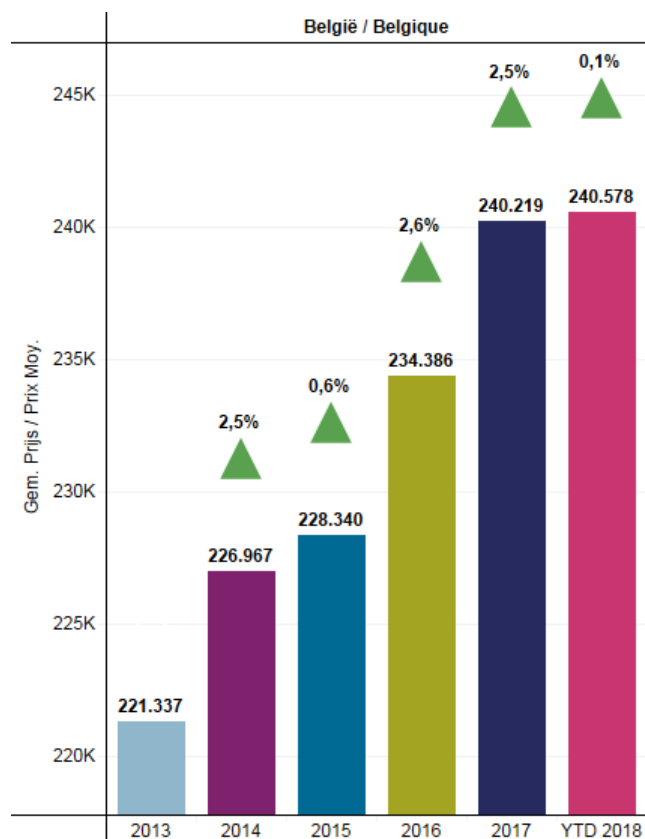
- Les immeubles de rapport
- Les fermes
- Les villas de luxe

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

Alors que le prix moyen d'une maison a témoigné une hausse constante durant l'année 2017, le 1^{er} trimestre 2018 affiche un prix moyen (240.578 EUR) légèrement en recul (-1,3%) par rapport au 4^{ème} trimestre 2017.

Il reste cependant supérieur au prix moyen du 1^{er} trimestre 2017 (+3,3%).

Graphique 8: Evolution trimestrielle du prix moyen d'une maison en Belgique



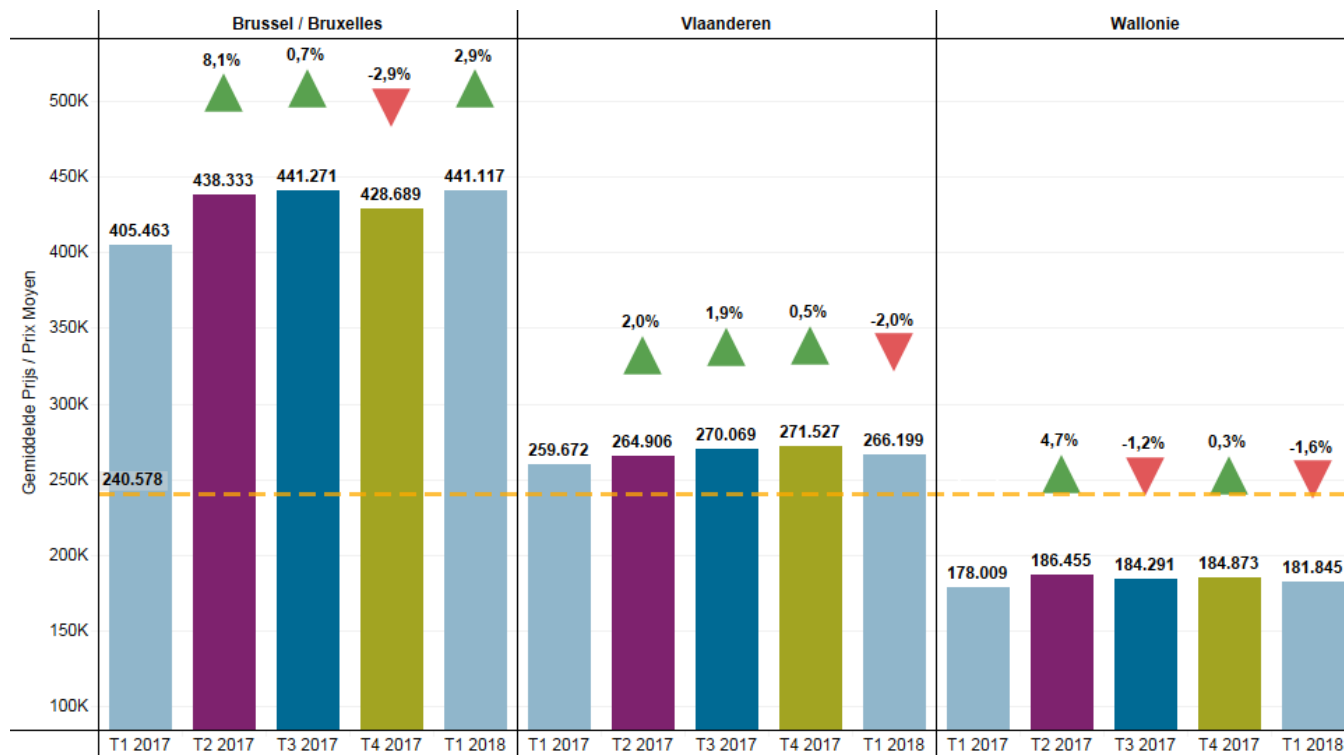
Le graphique 2 représente le prix annuel moyen d'une maison au niveau national et son évolution à partir de 2013 jusqu'à aujourd'hui (1^{er} trimestre 2018).

Le prix moyen d'une maison au 1^{er} trimestre 2018 est supérieur de +8,7% par rapport au prix annuel d'une maison en 2013 (221.337 EUR). Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,1% (Source : Eurostat).

Graphique 9: Evolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE REGIONALE

Le graphique ci-dessous présente l'évolution trimestrielle du prix moyen par région. La ligne orange pointillée correspond au prix moyen national et permet de situer chaque trimestre de chaque région par rapport à ce prix (240.578 EUR).



Graphique 10 : Evolution trimestrielle du prix moyen d'une maison au niveau régional

Le prix moyen d'une maison est donc en recul en Flandres (-2,0%) et en Wallonie (-1,6%) par rapport au 4^{ième} trimestre 2017, tout en restant supérieur au prix moyen affiché lors du 1^{ier} trimestre 2017.

Le prix moyen en région Bruxelles-Capitale (441.117 EUR) affiche une augmentation de +2,9% et revient au niveau observé lors du 3^{ième} trimestre 2017.

Comme nous le verrons par la suite, seules la région de Bruxelles-Capitale et ses provinces limitrophes, affichent un prix moyen dépassant les 300.000 EUR.

Le graphique 11 clarifie l'évolution du prix moyen d'une maison au niveau national en affichant l'évolution annuelle du prix moyen par région de 2013 au T1 2018.

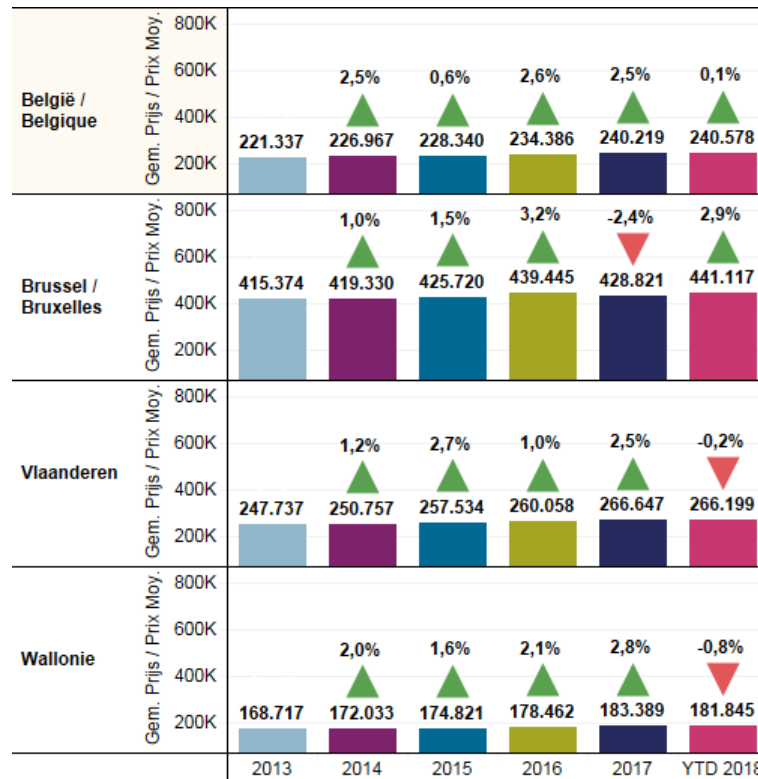


Figure 11 : Evolution annuelle du prix moyen d'une maison au niveau régional

Seul le prix moyen en région Bruxelles-Capitale affiche une augmentation par rapport au prix moyen annuel de 2017 (+2,9%), ceci après le recul observé entre 2016 et 2017 (-2,4%). Au 1^{er} trimestre 2018, le prix moyen d'une maison de la région de Bruxelles (441.117 EUR) revient donc et dépasse le niveau atteint en 2016.

Après une augmentation constante du prix moyen au cours de ces 5 dernières années, le prix moyen des maisons en Flandre reste stable (-0,2%) alors qu'en Wallonie le prix moyen diminue légèrement (-0,8%), par rapport à 2017.

Le prix moyen du 1^{er} trimestre 2018 au niveau national reste supérieur au prix moyen affiché en 2013 (voir graphique 9). Aujourd'hui le prix moyen en Flandre et en Wallonie affiche une croissance par rapport à 2013, respectivement de +7,4% et + 7,8%. Une maison en Flandre coûte en moyenne 18.000 EUR de plus qu'en 2013 et 13.000 EUR de plus en Wallonie.

La région de Bruxelles-Capitale affiche, quant à elle, une croissance de +6,2% entre 2013 et 2018, une maison y coûte en moyenne 26.000 EUR de plus au 1^{er} trimestre 2018.

Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,1% (Source : Eurostat).

Dans les pages qui suivent, nous nous concentrerons sur les provinces, pour lesquelles nous analyserons également les prix moyens trimestriels et annuels.

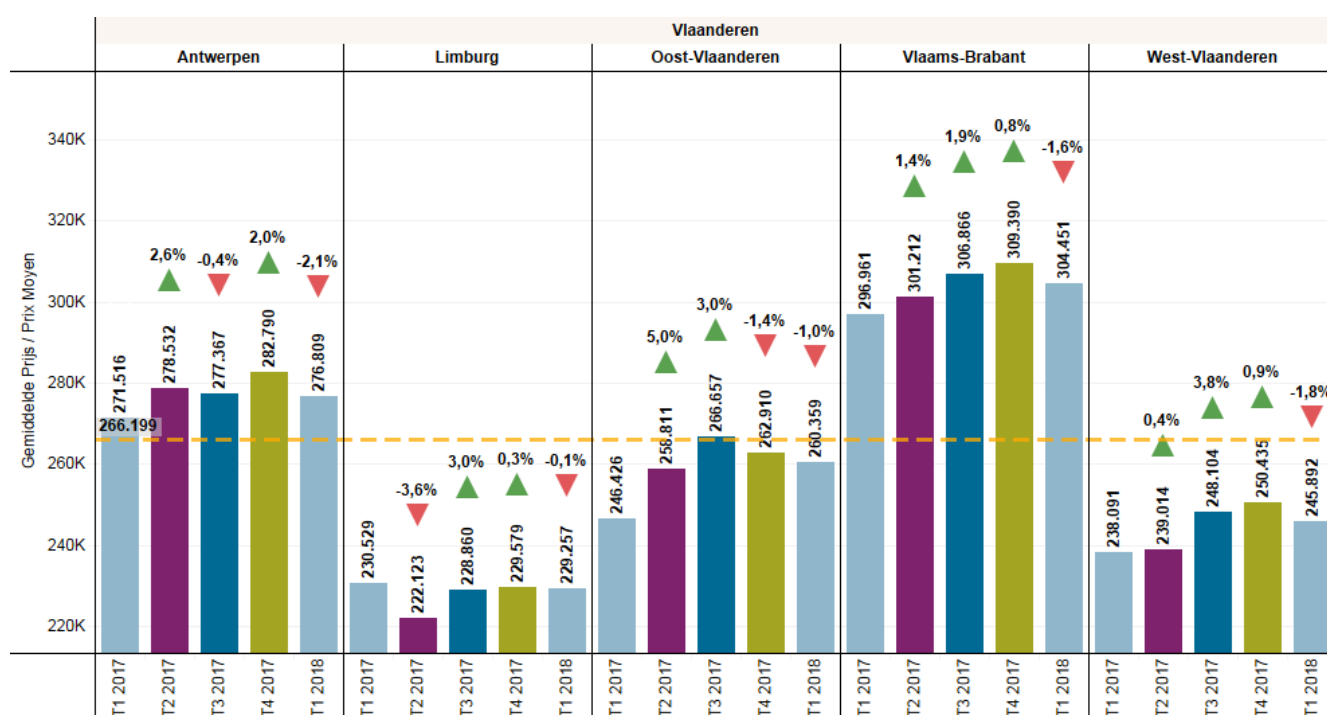
PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

Au niveau régional, le 1^{er} trimestre 2018, **en Flandre**, affiche une diminution du prix moyen d'une maison de -2,0% par rapport au 4^{ème} trimestre 2017. La ligne orange pointillée correspond au prix moyen régional (266.199 EUR) et permet de situer chaque trimestre de chaque province par rapport à ce prix.

Cette diminution est reflétée dans toutes les provinces sans exception (de -2,1% en province d'Anvers à -1% en province de Flandre orientale). En province de Limbourg le prix moyen reste stable (-0,1%).

Le Limbourg reste la province la moins chère de la région flamande. Cette province présente un prix moyen inférieur à la moyenne de la région flamande (-13,8%) et est la seule province flamande affichant un prix inférieur à la moyenne nationale. L'arrondissement de Tongres avec un prix moyen de 214.470 EUR est le plus bas de toute la Flandre.

Malgré une diminution de -1,6% le Brabant flamand reste la province la plus chère de Flandre avec un prix moyen de 304.451 EUR (+26,5% par rapport au prix moyen national) et est une des provinces dans laquelle le prix moyen d'une maison est le plus élevé en Belgique (juste après Bruxelles et le Brabant wallon). L'arrondissement de Hal-Vilvorde affiche d'ailleurs le prix moyen le plus élevé (322.530 EUR) après Bruxelles. Le prix moyen d'une maison est en moyenne de 56.000 EUR supérieur au prix moyen affiché en Flandre.

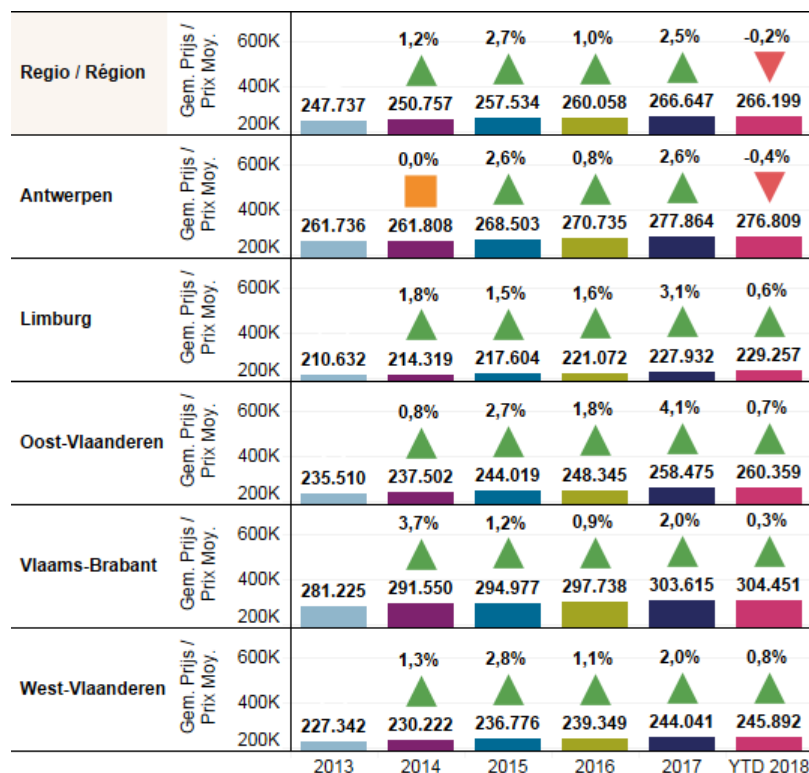


Graphique 12: Evolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces flamandes

Après avoir analysé l'évolution du prix moyen en Flandre durant ce 1^{er} trimestre 2018, le graphique 13 présente l'évolution annuelle du prix moyen de 2013 à mars 2018 dans les différentes provinces flamandes.

La diminution du prix moyen observée ce trimestre est relative et n'affecte pas l'augmentation constante du prix moyen que nous avons pu observer depuis 2013, avec l'exception de la province d'Anvers (-0,4% au T1 2018 par rapport à 2017). Ceci dit, les augmentations par rapport à 2017, en excluant Anvers, s'échelonnent entre +0,3% en Brabant flamand à +0,8% en Flandre occidentale. Le 1^{er} trimestre 2018 affiche donc des prix moyens relativement stables (voir graphique 11 : -0,2% pour la Flandre).

L'ensemble des provinces, à l'exception d'Anvers, a connu une croissance constante au cours des années précédentes et 2018 semble doucement suivre cette tendance.



Comme mentionné précédemment, la Flandre affiche une augmentation du prix moyen de +7,4% depuis 2013. La province d'Anvers affiche la plus petite croissance du prix moyen depuis 2013 avec +5,7%. La Flandre orientale affiche la plus grande croissance avec +10,5%. Au 1^{er} trimestre 2018, il faut en moyenne payer entre 15.000 EUR (Anvers) et 25.000 EUR (Flandre orientale) de plus qu'en 2013 pour une maison.

Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,1% (Source : Eurostat).

Graphique 13 : Evolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces flamandes

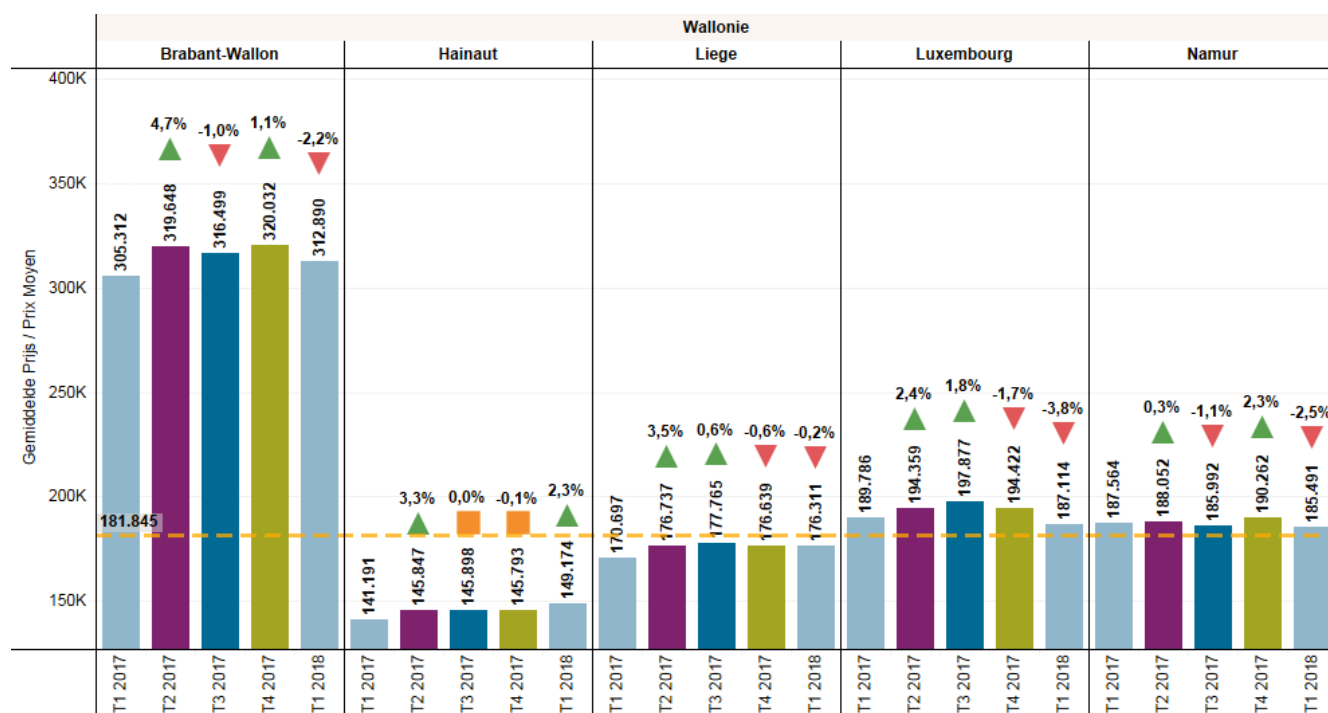
En **Wallonie**, le 1^{er} trimestre 2018 affiche également une diminution du prix moyen d'une maison de -1,6% par rapport au 4^{ème} trimestre 2017 (voir le graphique 10). La ligne orange pointillée correspond au prix moyen régional (181.845 EUR) et permet de situer chaque trimestre de chaque province par rapport à ce prix.

Cette diminution est reflétée dans toutes les provinces à l'exception de la province de Hainaut (+2,3%). Dans les autres provinces la diminution du prix moyen s'échelonne de -3,8% dans la province du Luxembourg à -0,2% dans la province de Liège.

Le prix moyen du 1^{er} trimestre dans les provinces du Luxembourg et de Namur est le plus bas observé sur ces 5 derniers trimestres et même depuis 2016. Il s'agit de la deuxième baisse consécutive pour la province du Luxembourg.

En dépit de la diminution de -2,2% du prix moyen dans le Brabant wallon (312.890 EUR), il est la seule province wallonne dont le prix moyen est au-dessus du prix moyen national. Il est supérieur de +72% par rapport au prix moyen en Wallonie (181.845 EUR) et de +30% par rapport au prix moyen national (240.578 EUR). Le prix moyen d'une maison y sera en moyenne de 131.000 EUR supérieur au prix moyen affiché en Wallonie.

La seule province ayant témoigné d'une croissance du prix moyen est donc la province de Hainaut (149.174 EUR). Elle reste la province avec le prix moyen le plus bas de la Belgique. L'arrondissement de Mons y affiche le prix moyen le plus bas de la Belgique (126.013 EUR). Le prix moyen d'une maison en province de Hainaut est inférieur de 91.000 EUR au prix moyen national et de 33.000 EUR par rapport au prix moyen en Wallonie.



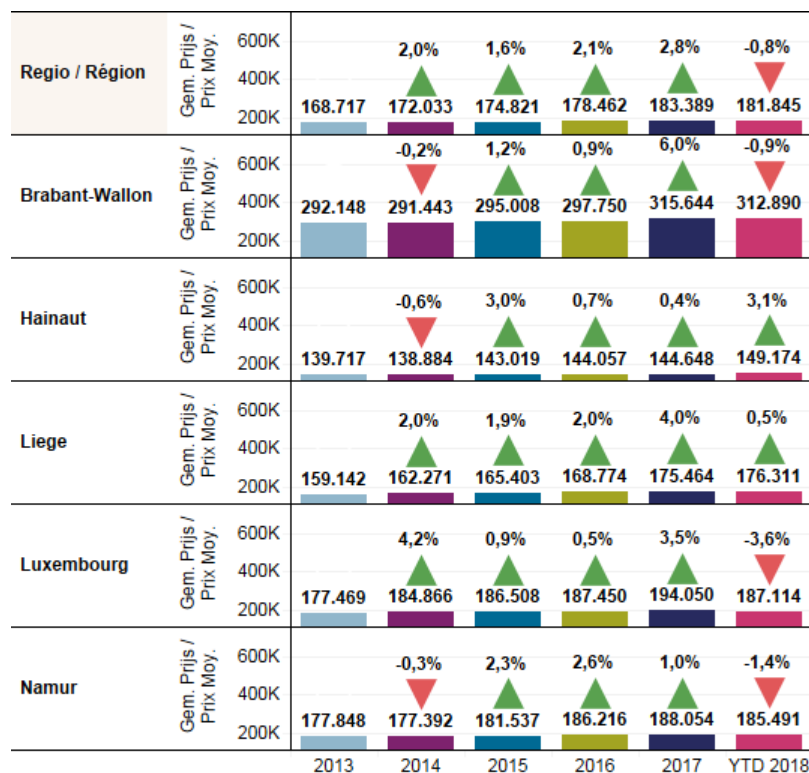
Graphique 14: Evolution trimestrielle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

Après avoir analysé l'évolution du prix moyen en Wallonie durant ce 1^{er} trimestre 2018, le graphique 15 présente l'évolution annuelle du prix moyen de 2013 au 1^{er} trimestre 2018 dans les différentes provinces wallonnes.

Comme nous l'avons observé au graphique 11, le prix moyen d'une maison en Wallonie est inférieur au prix moyen affiché en 2017 (-0,8%). Cette diminution se retrouve dans 3 des 5 provinces.

La province du Luxembourg (187.114 EUR) montre la plus forte diminution par rapport à 2017 (-3,6%) et revient à son niveau de 2016, après avoir connu une croissance constante du prix moyen depuis 2013. Les provinces de Namur (185.491 EUR) et du Brabant wallon (312.890 EUR) affichent, elles aussi, une diminution du prix moyen respectivement de -1,4% et de -0,9% par rapport à 2017, après avoir connu 3 années de croissance.

Les provinces de Hainaut et de Liège témoignent toutes deux d'une augmentation du prix moyen, l'augmentation la plus significative étant celle de Hainaut avec +3,1%. Il s'agit de la quatrième année de croissance consécutive pour le Hainaut. L'augmentation du prix moyen dans la province de Liège est moins marquante avec +0,5%. Cependant la province de Liège est la seule province de Wallonie qui affiche une croissance constante depuis 5 ans.



La province de Namur affiche la plus petite croissance du prix moyen depuis 2013 avec +4,3%, suivie par la province du Luxembourg avec + 5,4% et la province de Hainaut avec +6,7%.

La province de Liège affiche la plus grande croissance avec +10,8%. Au 1^{er} trimestre 2018, il faut en moyenne payer 17.000 EUR de plus qu'en 2013 pour une maison. Le Brabant wallon affiche une augmentation de +7% depuis 2013. Il faut en moyenne y payer 21.000 EUR de plus qu'en 2013 pour une maison.

Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,1% (Source : Eurostat).

Graphique 15: Evolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

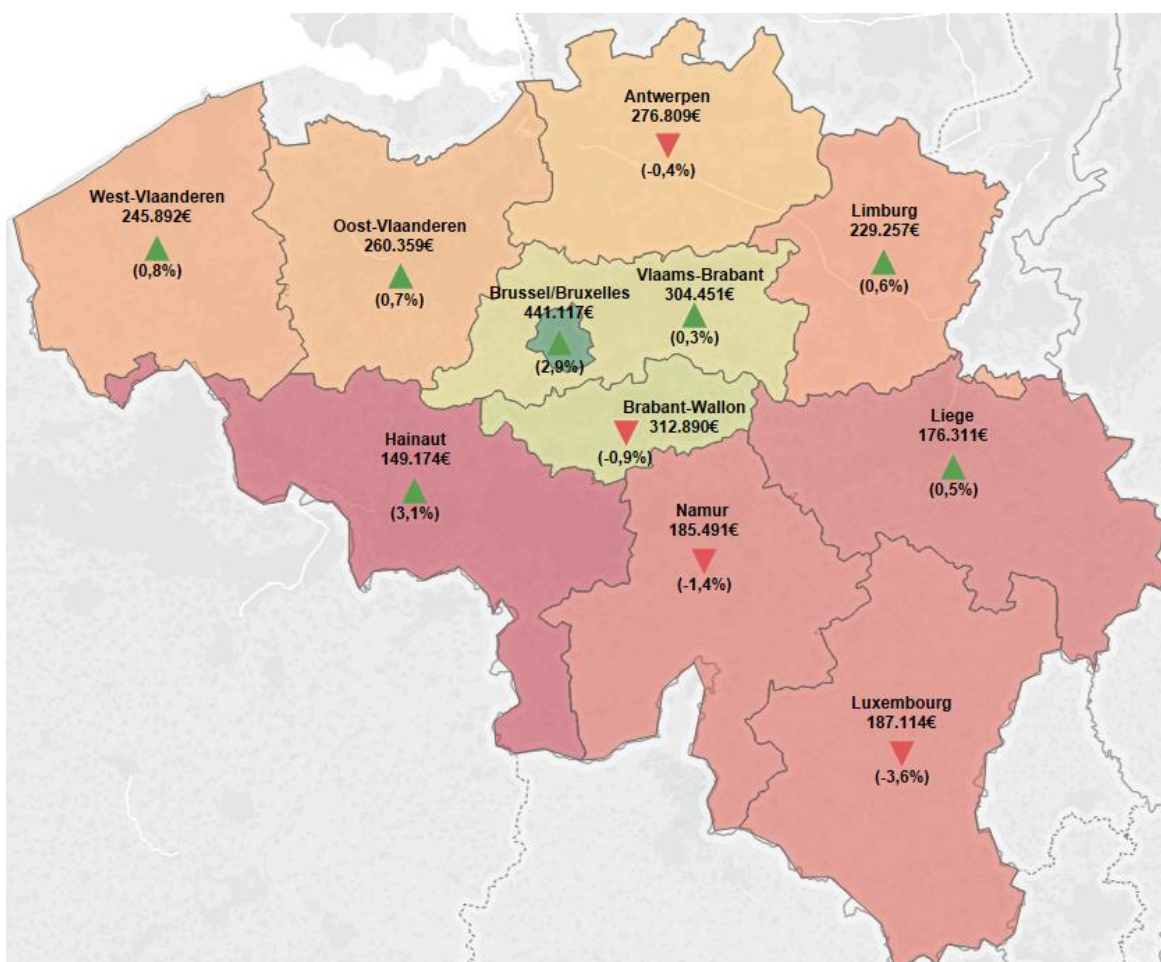
Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu qui résume l'évolution du prix moyen d'une maison dans les différentes provinces de Belgique.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est foncée, plus le prix moyen d'une maison dans cette province est élevé. A l'inverse, au plus la teinte est rouge, au plus bas est le prix moyen d'une maison dans cette province. Nous comparons le prix moyen du 1^{er} trimestre 2018 au prix moyen de 2017 (symbole et pourcentage d'évolution). Ainsi, les prix moyens les plus élevés se trouvent à Bruxelles, dans le Brabant wallon et dans le Brabant flamand. Le prix moyen le moins élevé se trouve dans la province de Hainaut. La Flandre affiche en général des prix moyens supérieurs par rapport à la Wallonie.

La province d'Anvers affiche la seule diminution du prix moyen au sein des provinces flamandes. Cette diminution est principalement due à l'arrondissement d'Anvers comprenant la majorité des observations. Les arrondissements de Malines et Turnhout affichent quant à eux une légère augmentation.

En Flandre occidentale (+0,8%), les arrondissements de Bruges et Courtrai, rassemblant plus de la moitié des observations, affichent une augmentation du prix moyen d'une maison respectivement de +1,6% et +0,9%. En Flandre orientale, les deux principaux arrondissements en termes d'observation, Alost (+4,9%) et Gand (+1,8%) affichent eux aussi une augmentation du prix moyen des maisons.

Dans la province de Limbourg (+0,6%), ce sont les augmentations du prix moyen dans les arrondissements de Maaseik et de Tongres qui influencent à la hausse le prix moyen de la province, l'arrondissement d'Hasselt affichant un prix moyen stable (-0,3%).



Graphique 16: Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (YTD 2018 vs 2017)

En **Wallonie**, l'arrondissement de Charleroi (+3,0%) est le facteur déterminant de l'augmentation du prix moyen dans la province de Hainaut (+3,1%). Ceci dit la plupart des arrondissements de la province contribue à l'augmentation du prix moyen (par exemple Mouscron avec +13,4%), l'augmentation de cette province étant tempérée par l'arrondissement de Mons (-1,6%) et de Tournai (-6,8%).

En province de Liège (+0,5%), ce sont les arrondissements de Huy et Verviers qui portent l'augmentation du prix moyen, l'arrondissement de Liège (plus de la moitié des observations) affichant une diminution du prix moyen de -1,9%.

En province de Namur (-1,4%), le prix moyen diminue. L'augmentation dans l'arrondissement de Namur (+0,7%) ne compense pas pour les diminutions observées dans les deux autres arrondissements de la province, à savoir Dinant et Philippeville.

En province du Luxembourg (-3,6%), ce sont les diminutions du prix moyen dans les arrondissements d'Arlon et de Marche-en-Famenne qui influencent à la baisse le prix moyen de la province.

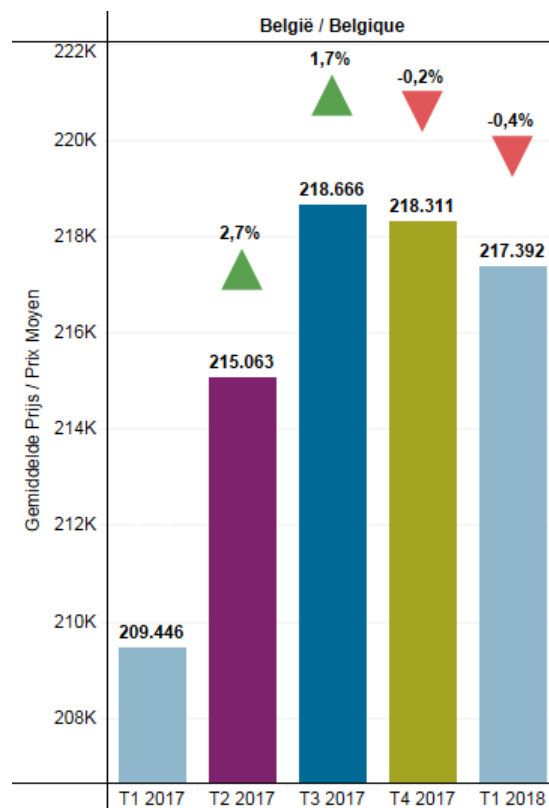
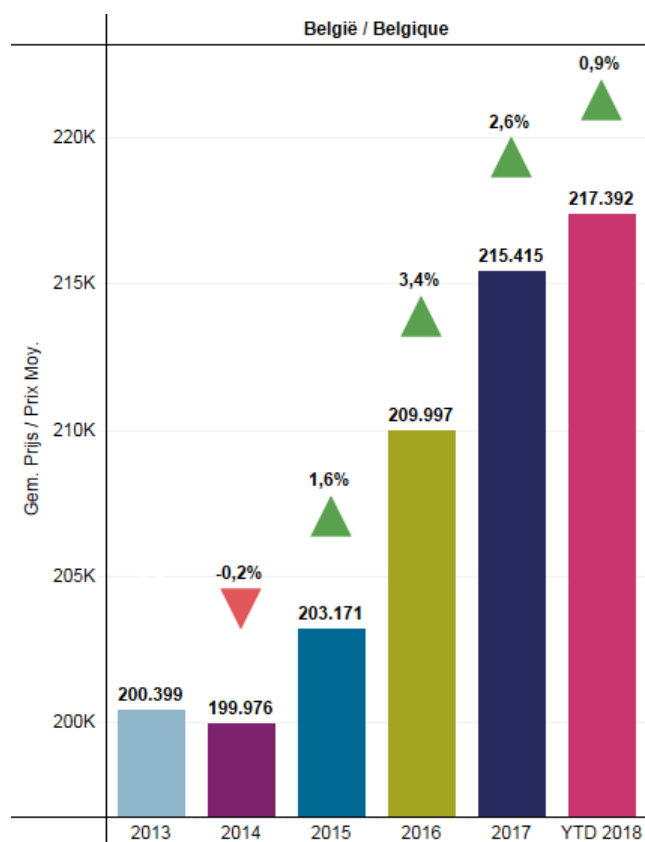
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS

Au 1^{er} trimestre 2018, le prix moyen d'un appartement en Belgique est stable à 217.392 EUR (-0,4%) par rapport au quatrième trimestre 2017.

Par rapport au 1^{er} trimestre 2017, le prix moyen a augmenté de +4,0%, soit près de 8.000 EUR.

Tout comme dans les baromètres précédents et l'analyse du prix des maisons ci-dessus, nous utilisons, la donnée « year-to-date » pour évaluer de manière plus précise l'évolution des prix moyens des appartements. Le prix « year-to-date » pour le 1^{er} trimestre 2018 est calculé sur la période à partir du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2018 et est comparé au prix moyen de 2017 et des années antérieures.

Graphique 17 : Prix moyen des appartements en Belgique / évolution par trimestre



La Graphique 18 montre le prix moyen des appartements en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour (YTD T1 2018).

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive au cours de ces 3 dernières années ainsi que ces 3 derniers mois.

Le prix moyen d'un appartement en Belgique au 1^{er} trimestre 2018 est de +0,9% supérieur par rapport à 2017, soit +2.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est 17.000 EUR plus cher qu'en 2013, soit +8,5%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,1% (Source : Eurostat).

Graphique 18 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE REGIONALE

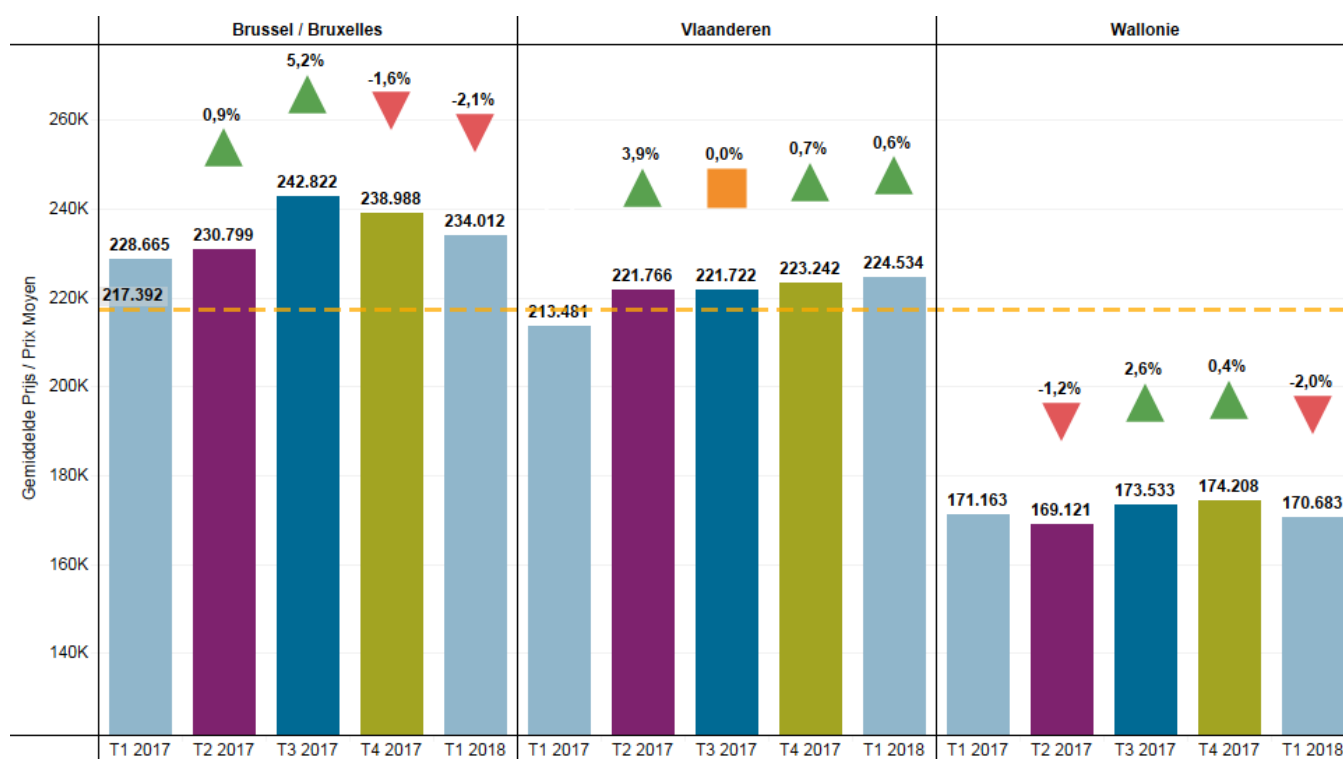
Au niveau régional, nous remarquons que la Flandre se distingue de Bruxelles et de la Wallonie.

Le prix moyen d'un appartement en Flandre est stable (+0,6%) par rapport au 4^{ème} trimestre 2017. Cette stabilité se maintient depuis le 2^{ème} trimestre 2017. Par rapport au 1^{er} trimestre 2017, le prix moyen y a augmenté de +5,2%, soit +11.000 EUR.

A Bruxelles et en Wallonie, les prix moyens ont diminué de -2,0% par rapport au 4^{ème} trimestre 2017. Pour la Wallonie, le prix moyen y est légèrement inférieur à celui atteint il y a un an (-0,3%).

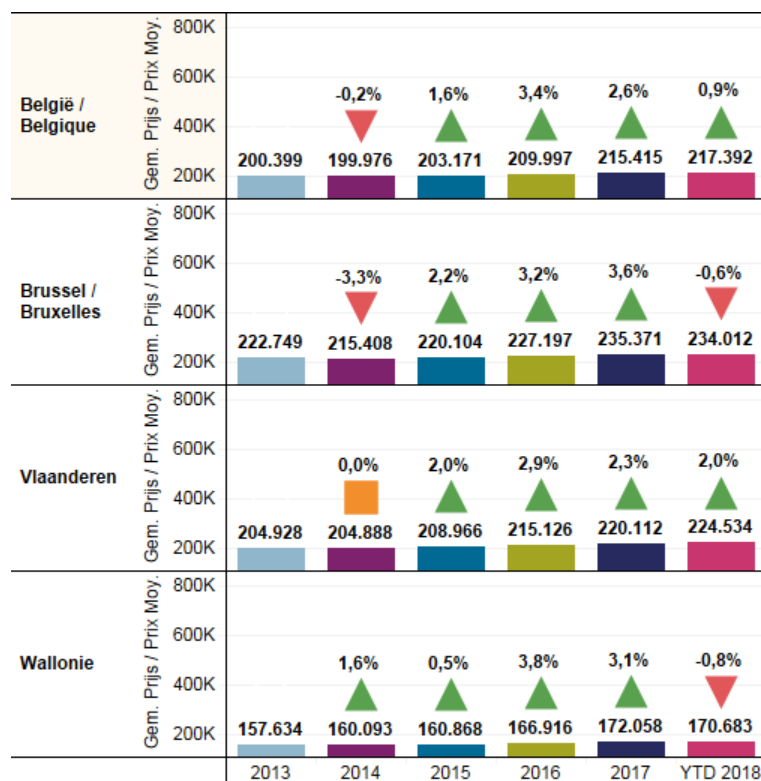
A Bruxelles, le prix moyen atteint au 1^{er} trimestre 2018 est de +2,3% supérieur à celui du 1^{er} trimestre 2017, soit +5.000 EUR.

Le prix moyen d'un appartement en Belgique au 1^{er} trimestre 2018 (217.392 EUR) est représenté dans le graphique ci-dessous par la ligne orange pointillée.



Graphique 19 : Prix moyen des appartements en Belgique au niveau régional / évolution par trimestre

Au niveau régional, lorsque nous comparons le 1^{er} trimestre 2018 avec l'année 2017, nous remarquons que seule la Flandre augmente (+2,0%) tandis que Bruxelles et la Wallonie sont quasiment stables (respectivement -0,6% et -0,8%).



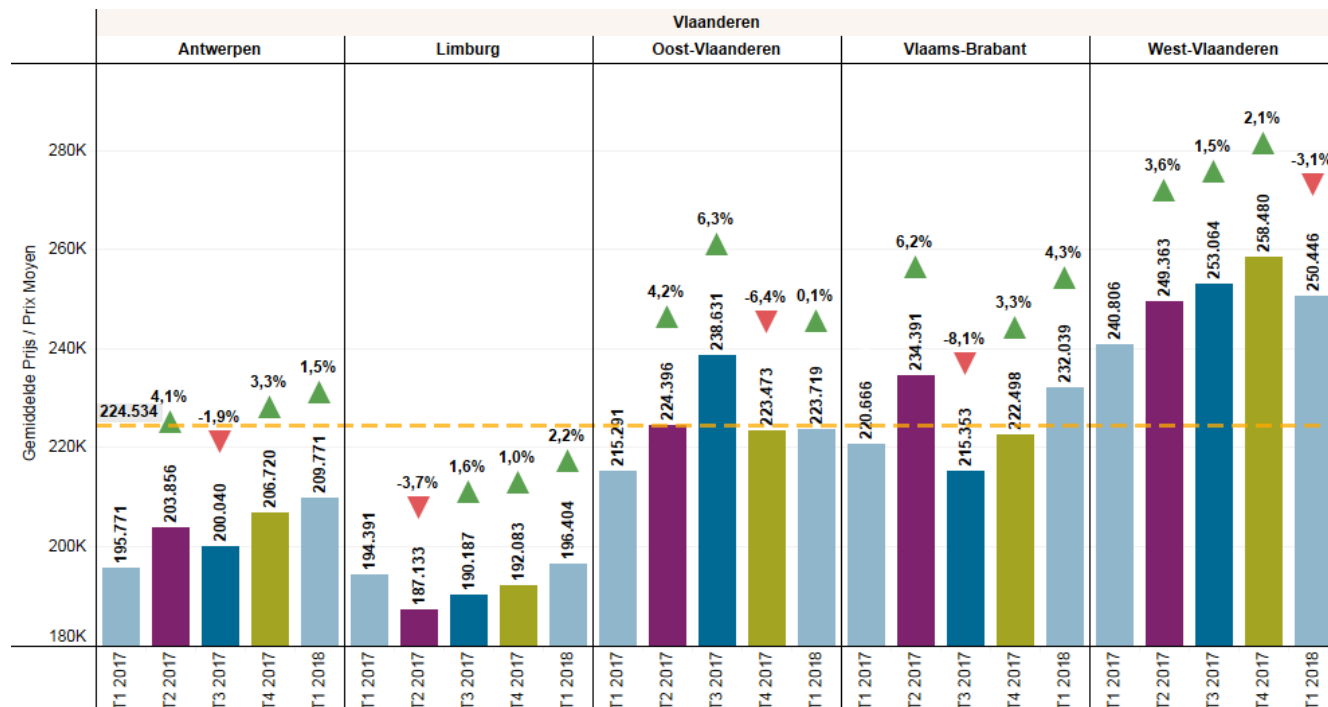
Les prix moyens à Bruxelles et en Wallonie rompent ainsi au premier trimestre 2018 avec la hausse constante qu'ils connaissent depuis respectivement l'année 2015 pour les premiers et 2014 pour les seconds.

L'augmentation au niveau national des prix moyens sur 5 ans (+8,5%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,6% pour la Flandre, +8,3% pour la Wallonie et +5,1% pour Bruxelles. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,1% (Source : Eurostat).

Graphique 20 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE PROVINCIALE

Les prix moyens pour **les provinces flamandes** restent stables (+0,6%) par rapport au dernier trimestre 2017 (graphique 19). Ce prix moyen au niveau régional au 1^{er} trimestre 2018 (224.534 EUR) est représenté dans le graphique ci-dessous par la ligne orange pointillée.



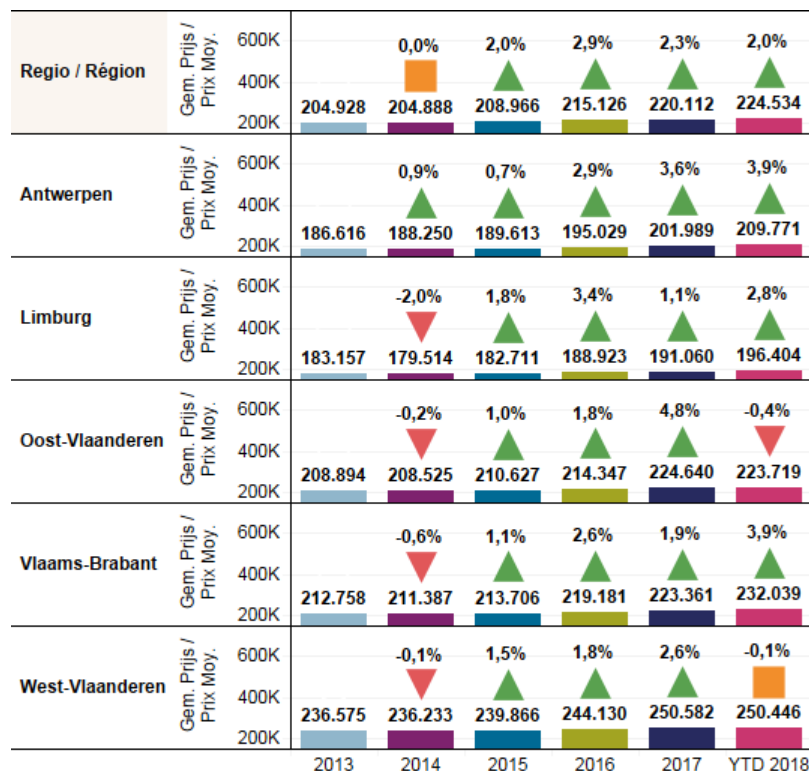
Graphique 21 : Prix moyens des appartements dans les provinces flamandes / évolution par trimestre

Le prix moyen d'un appartement a augmenté dans chaque province flamande au cours du dernier trimestre, à l'exception de la Flandre occidentale (-3,1%). L'augmentation la plus importante est constatée en Brabant flamand (+4,3%).

Le prix moyen dans chaque province flamande au 1^{er} trimestre 2018 est supérieur à son niveau d'il y a un an (1^{er} trimestre 2017).

Remarquons que le prix moyen en Flandre orientale repasse sous la moyenne flamande et sous le prix moyen affiché en Brabant flamand.

Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 22 ci-dessous. Les prix moyens des appartements connaissent sur le 1^{er} trimestre 2018 une augmentation en province d'Anvers, de Limbourg et en Brabant flamand. Les prix moyens dans les deux Flandres sont stables. La Flandre occidentale et le Limbourg restent respectivement la province la plus chère et la moins chère de Flandre.



Graphique 22 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces flamandes

L'augmentation en province d'Anvers est principalement due à l'évolution des prix moyens dans l'arrondissement d'Anvers et plus particulièrement dans la commune d'Anvers elle-même (+4,8%).

L'augmentation en province de Limbourg est due à l'évolution des prix moyens dans les arrondissements de Hasselt et de Maaseik. En Brabant flamand, l'augmentation est constatée aussi bien dans l'arrondissement d'Hal-Vilvorde que de Louvain.

La stabilité des prix moyens des appartements au 1^{er} trimestre 2018 en Flandre occidentale est liée aux arrondissements côtiers Ostende et Bruges, respectivement +1,0% et +0,1% par rapport à 2017 que n'arrive pas à compenser l'augmentation dans l'arrondissement de Furnes (+5,0%).

De même, en Flandre orientale, le prix moyen d'un appartement demeure quasiment inchangé par rapport à 2017 principalement suite à la stabilité des prix au sein de l'arrondissement de Gand et l'effet compensé de l'évolution dans les arrondissements d'Alost et de Saint-Nicolas (respectivement +1,2% et -1,8%).

Le graphique 23 illustre également l'évolution des prix moyens de 2013 à ce jour. Le prix actuel est le plus élevé observé durant ces dernières années, à l'exception des provinces du Flandre orientale et de Flandre occidentale pour lesquelles le prix moyen des appartements au 1^{er} trimestre 2018 est stable par rapport à 2017. Pour ces dernières, le prix a été le plus élevé en 2017. Cependant les différences constatées sont très faibles (-0,3%).

Sur un horizon de 5 ans, le prix moyen d'un appartement augmente dans l'ensemble des provinces flamandes. Les provinces d'Anvers et du Brabant flamand enregistrent les augmentations les plus élevées avec respectivement +12,4% et +9,1%. Elles sont suivies des provinces de Limbourg et de Flandre orientale avec une augmentation de +7,2% toutes deux et par la Flandre occidentale +5,9%. Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +7,1% (Source : Eurostat).

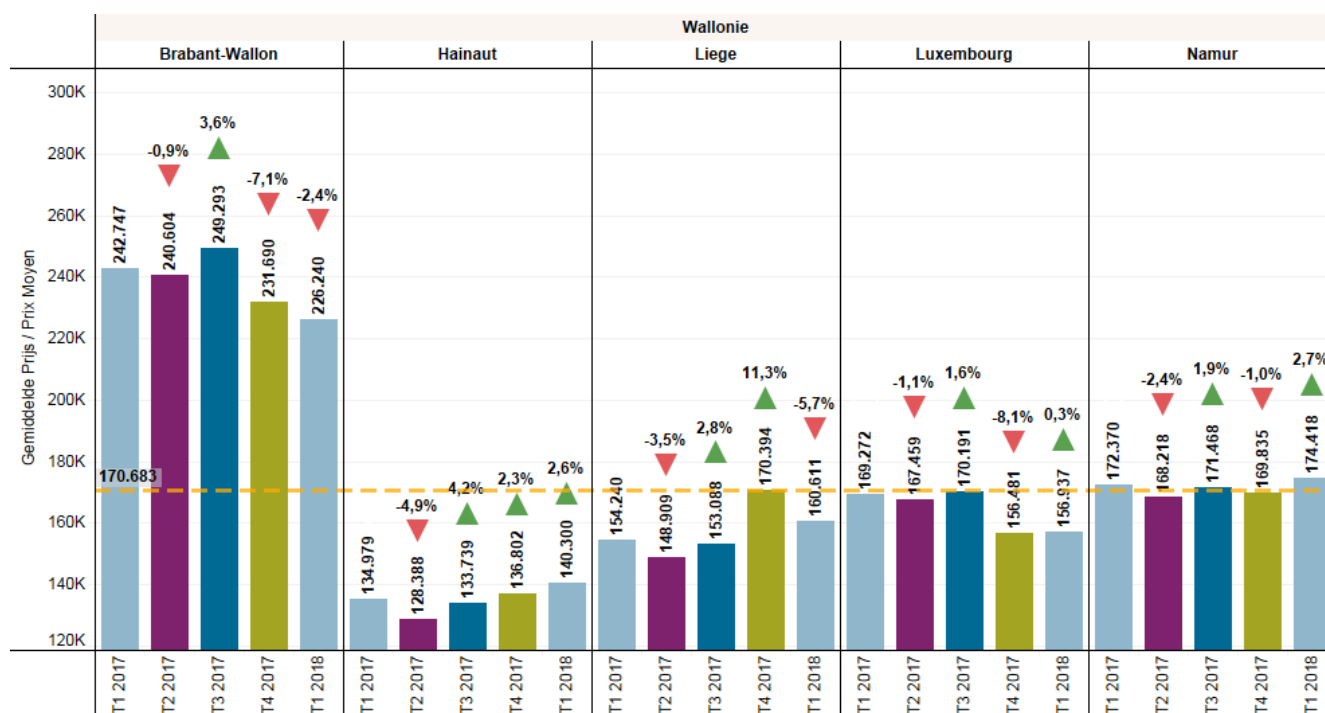
Nous remarquons, qu'en province d'Anvers, le passage des prix moyens au-dessus du seuil des 200.000 EUR en 2017 se confirme au 1^{er} trimestre 2018.

En **Wallonie**, le prix moyen des appartements au 1^{er} trimestre diminue de -2,0% par rapport au 4^e trimestre 2017 (graphique 19). Ce prix moyen au niveau régional au 1^{er} trimestre 2018 (170.683 EUR) est représenté dans le graphique ci-dessous par la ligne orange pointillée.

Les prix au niveau des provinces varient de -5,7% à +2,7%. La plus forte baisse concerne la province de Liège et est certainement une correction par rapport à la forte augmentation constatée sur le 4^{ème} trimestre 2017.

Par rapport au prix moyen du 1^{er} trimestre 2017, les provinces du Brabant wallon et de Luxembourg enregistrent toutes deux une diminution d'environ +7% tandis que les provinces de Hainaut et de Liège augmentent, quant à elles, de plus ou moins +4% sur un an.

Seuls le Brabant wallon et la province de Namur ont un prix moyen pour un appartement au 1^{er} trimestre 2018 supérieur à la moyenne wallonne. De même, le Brabant wallon est la seule province wallonne ayant des prix moyens supérieurs au seuil de 200.000 EUR.



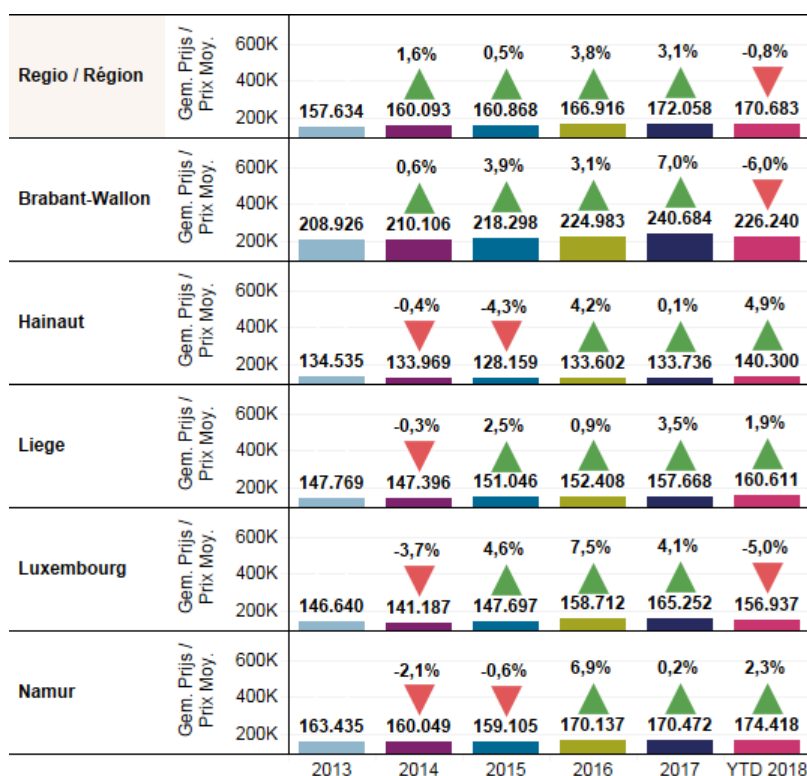
Graphique 23 : Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par trimestre

En effectuant une comparaison à long terme, on constate que les prix moyens des appartements au 1^{er} trimestre 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation varie entre +4,3% pour le Hainaut et +8,7% pour la province de Liège suivie de près par le Brabant wallon (+8,3%). Les provinces du Luxembourg et de Namur augmentent respectivement de +7,0% et de +6,7% sur 5 ans.

Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +7,1% (Source : Eurostat).

Le Brabant wallon et la province du Luxembourg rompent au 1^{er} trimestre 2018 avec la hausse qu'ils ont connue durant 3 à 4 ans consécutifs. La diminution sur le Brabant wallon est concentrée sur les communes à l'ouest (Waterloo, Tubize et Braine-l'Alleud). En province du Luxembourg, la diminution des appartements est concentrée sur la ville d'Arlon qui représente la plus grande partie des ventes d'appartements dans la province.

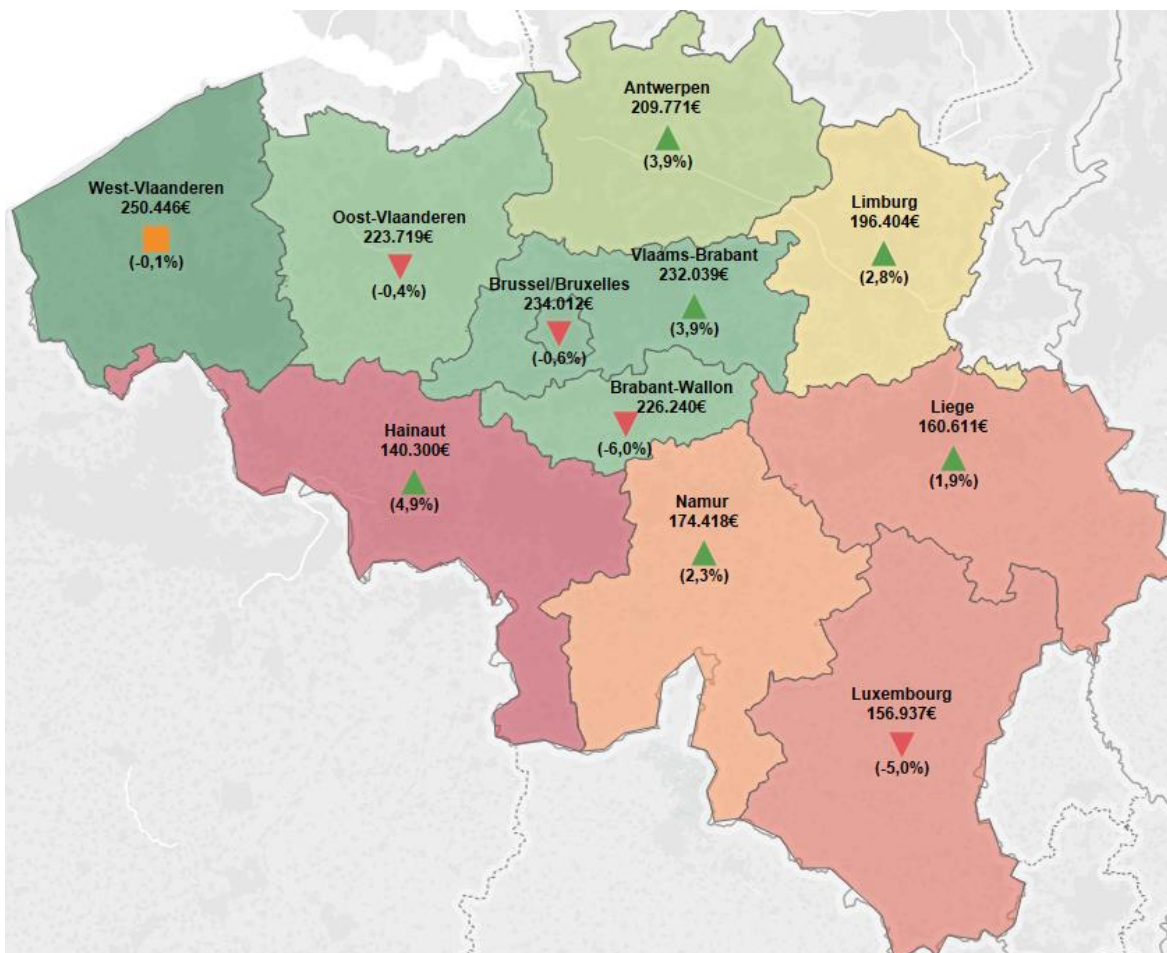
L'augmentation du prix moyen en province de Hainaut au 1^{er} trimestre 2018 est liée à l'évolution des prix dans la commune de Charleroi et en moindre mesure dans celles de La Louvière et Mons.



Graphique 24 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes

Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique. Nous comparons, ci-dessous, le prix moyen du 1^{er} trimestre 2018 (sur une période allant du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2018 inclus) au prix moyen de 2017.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est foncée, plus un appartement dans cette province coûte cher. Ainsi, un appartement coûte le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher dans le Hainaut. Cette dernière est toutefois la province présentant l'augmentation la plus élevée (+4,9%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre le 1^{er} trimestre 2018 et l'année 2017.



Graphique 25 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (YTD T1 2018 vs 2017)