

# BAROMÈTRE DES NOTAIRES

## IMMOBILIER

WWW.NOTAIRE.BE

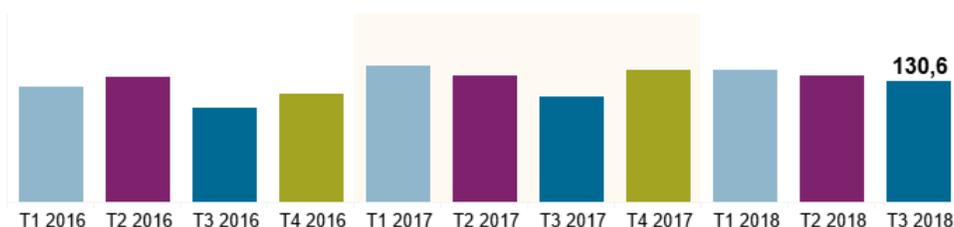
# T3 2018

Baromètre 38

### RÉSUMÉ

### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

INDEX ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE T3 2018



ÉVOLUTION T2 2018 – T3 2018



ÉVOLUTION T3 2017 – T3 2018



### PRIX MOYENS

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
(T2 2018 – T3 2018)

Maisons	Appartements
257.452€	220.925€
▲ 2,7%	▲ 0,8%

ÉVOLUTION SUR BASE  
ANNUELLE (2017 – YTD  
2018)

Maisons	Appartements
249.842€	219.262€
▲ 4,0%	▲ 1,7%

ÉVOLUTION SUR 5 ANS  
(2013 – YTD 2018)

Maisons	Appartements
249.842€	219.262€
▲ 12,9%	▲ 9,5%

### CONTENU

Macro-économique .....	2
Crédits hypothécaires .....	3
Activité immobilière .....	4
Prix moyen des maisons .....	10
Prix moyen des appartements .....	19

## MACRO-ÉCONOMIQUE

Le trimestre dernier, la confiance dans la situation économique future a été caractérisée par un optimisme variable. Après 3 baisses successives au deuxième trimestre, l'indice de **confiance des consommateurs** a augmenté en juillet en passant à 0 points. En août, l'indice de confiance a rechuté pour se retrouver au même niveau que le mois de juin. En septembre, la confiance s'est à nouveau restaurée. (Source : BNB)

## Confiance des consommateurs

06/2018	07/2018	08/2018	09/2018
-3	0	-3	0
	▲	▼	▲

La **confiance des entreprises** a atteint les 1,2 points au troisième trimestre. En juillet, l'indice conjoncturel avait encore fortement chuté en passant à -1,3 points, ce qui représente le niveau le plus bas de l'année. Les mois suivants ont remédié à ce recul : la confiance a augmenté tant en août qu'en septembre. (Source : BNB)

## Confiance des Entreprises

06/2018	07/2018	08/2018	09/2018
0,6	-1,3	-0,3	1,2
	▼	▲	▲

La **confiance des entreprises dans le secteur de la construction** poursuit la tendance descendante de juin en atteignant les 1,2 points en août, c'est-à-dire le niveau le plus bas de l'année. Après ces trois retards successifs l'optimisme est finalement revenu et l'indice de confiance affiche maintenant 3,6 points. (Source : BNB)

## Secteur de la construction

06/2018	07/2018	08/2018	09/2018
3,0	1,9	1,2	3,6
	▼	▼	▲

L'**inflation belge (indice IPCH)**, qui s'élevait à 2,3 % en mai, a augmenté jusqu'à 2,7 % en juillet. L'inflation n'a plus été aussi élevée depuis avril 2017. En août, l'indice des prix à la consommation a légèrement baissé en atteignant les 2,6 % (Source : BNB).

## Inflation (IPCH)

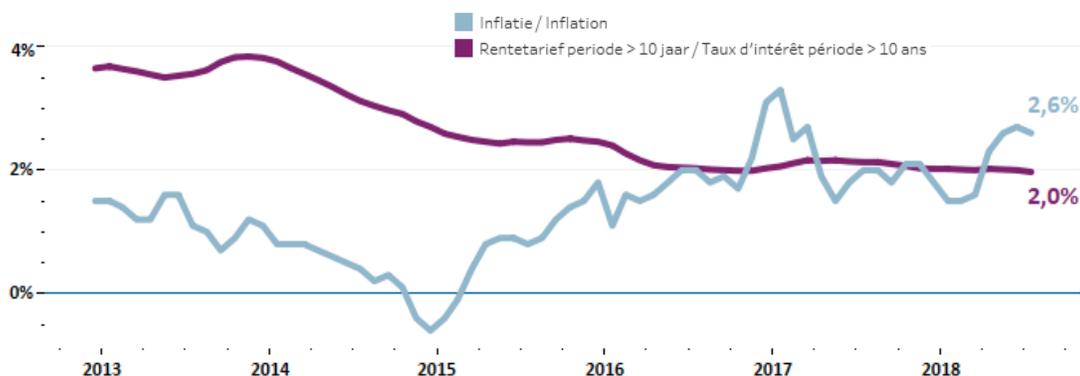
06/2018	07/2018	08/2018
2,6%	2,7%	2,6%
	▲	▼

Le **taux pour un prêt hypothécaire lié à l'achat d'une maison** et d'une durée supérieure à 10 ans a diminué ces trois derniers mois et a atteint en août les 1,97 %. Le taux d'intérêt n'est plus passé sous la barre des 2 % depuis décembre 2016. (Source : BNB)

## Taux d'intérêt

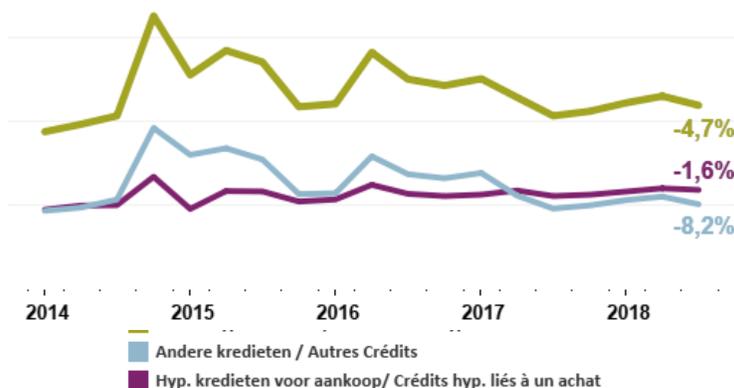
06/2018	07/2018	08/2018
2,01%	2,00%	1,97%
	▼	▼

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 jusqu'en août 2018. (Source : BNB)

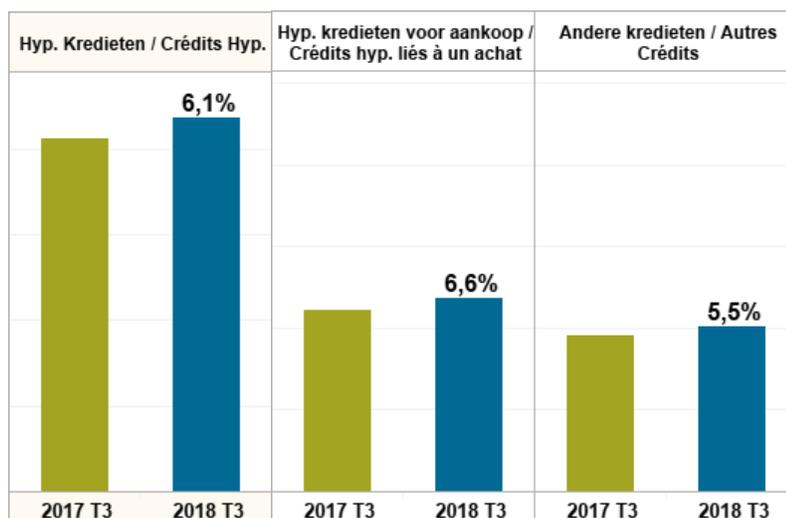


## CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

Le nombre de **crédits hypothécaires** souscrits lors du troisième trimestre de cette année a diminué de -4,7 % par rapport au deuxième trimestre. On peut également percevoir cette année le caractère saisonnier du troisième trimestre. Toutefois, la baisse est moins spectaculaire que les années précédentes. Par exemple, en 2016 et 2017, le nombre de crédits a à chaque fois diminué de quelque 10 % en comparaison au deuxième trimestre. La baisse est principalement due à une diminution du nombre de crédits autres que ceux destinés à l'achat d'une maison. Il y eu 8,2 % en moins de ces crédits contractés. Les **crédits hypothécaires liés à l'achat d'une habitation** ont subi une baisse de -1,6 %.



En comparant au même trimestre de l'année dernière (voir graphique ci-dessous), le nombre de crédits hypothécaires a connu une augmentation de +6,1 %. Les crédits hypothécaires liés à l'achat d'une habitation ont quant à eux augmenté de +6,6%. Le nombre de crédits logement conclus lors des mois estivaux se trouve donc plus élevé que les années précédentes. Le nombre d'autres crédits conclus est également plus élevé que celui du même trimestre de l'année dernière (+5,5 %).



## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'évolution trimestrielle de l'activité nationale est présentée dans la partie supérieure du graphique ci-joint (flèches et pourcentages). L'activité immobilière en Belgique subit lors du troisième trimestre 2018 une baisse de -1,7 % par rapport au deuxième trimestre. L'indice atteint les 130,6 points et constitue le meilleur troisième trimestre depuis l'existence du baromètre des notaires. L'influence saisonnière observée ces dernières années sur le marché de l'immobilier, semble s'atténuer cette année.

En comparaison avec le même trimestre de l'année dernière, le volume immobilier connaît une augmentation de +5,4 %. L'évolution par rapport à la même période un an auparavant est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 1.

Le trimestre dernier, le mois d'août a connu la plus haute activité immobilière. Ce phénomène va à l'encontre des années précédentes car traditionnellement, le mois de septembre est celui le plus chargé du troisième trimestre. Le mois de juillet a également enregistré plus de transactions que le mois de septembre. Lors des deux mois d'été, l'activité immobilière était de 9 % plus élevée que l'année passée.



Graphique 1 : Activité immobilière en Belgique / Évolution trimestrielle & évolution troisième trimestre 2017 - 2018

Lors des 9 premiers mois de l'année, l'activité immobilière nationale a augmenté de +1,3 % en comparaison aux 9 premiers mois de 2017. Pour la première fois cette année, le marché de l'immobilier fait mieux que l'année record de 2017.



Graphique 2 : Évolution activité immobilière 9 premiers mois 2017 - 2018

Comme nous allons le voir plus loin, ce nouveau record n'est pas reflété dans toutes les régions du pays.



## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE PROVINCIALE

### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN FLANDRE

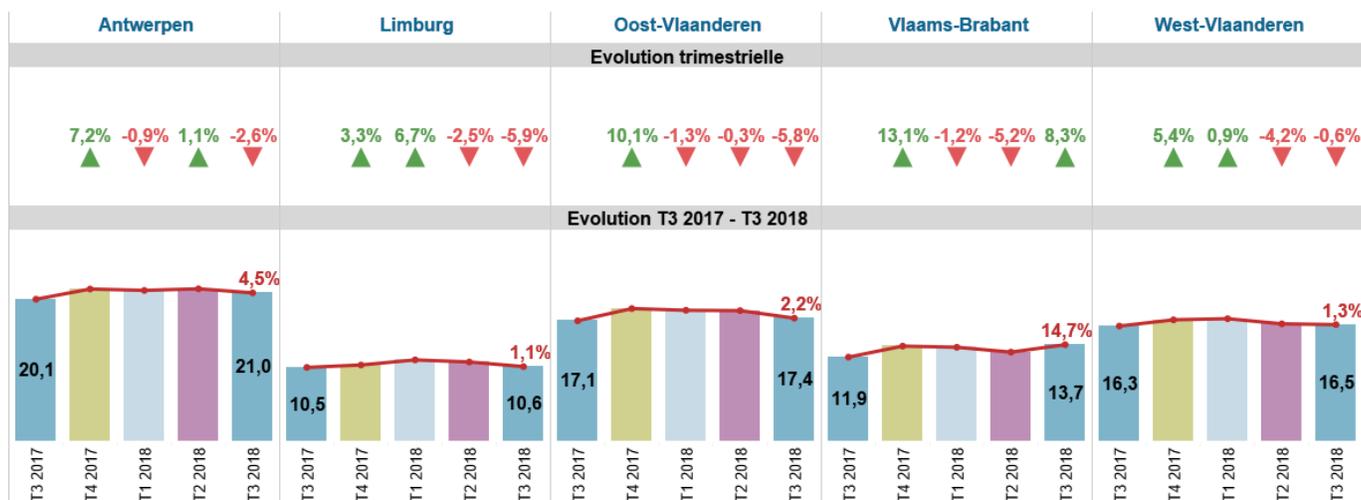
Comme relaté à la page précédente, l'activité immobilière flamande a diminué de -1,7 % par rapport au trimestre dernier, mais constituait en revanche le troisième trimestre le plus élevé en matière d'activité immobilière dans cette région, depuis nos observations.

Au niveau des provinces, le troisième trimestre en Limbourg et en Flandre orientale subit une baisse de presque 6 %, c'est-à-dire le plus grand recul du nombre de transactions immobilières par rapport au deuxième trimestre. En comparaison au troisième trimestre de l'année passée, l'activité immobilière s'y trouve légèrement plus élevée (respectivement +1,1 % et +2,2 %).

La croissance de l'activité immobilière en Limbourg et en Flandre occidentale par rapport au troisième trimestre de l'année passée est la plus faible de toutes les provinces, à l'exception de Bruxelles qui subit en tant qu'unique région/province une baisse du nombre de transactions (voir plus haut).

En Flandre, la province qui se distingue est celle du Brabant flamand. C'est la seule province flamande dont le marché immobilier a fait mieux qu'au 2<sup>e</sup> trimestre de 2018 (+8,3 %). En comparaison au même trimestre de l'année dernière, l'indice immobilier a augmenté de +14,7 %.

Tout comme constaté au niveau national, en Flandre et en Wallonie, le troisième trimestre de cette année s'est révélé être le meilleur jamais réalisé en matière d'activité immobilière. Nous constatons également ce record au niveau provincial. Seule la Flandre orientale fait exception. Avec un indice de 17,4, le marché immobilier était un tout petit peu moins actif que le troisième trimestre de 2016 (indice = 17,5).



Graphique 5 : Activité immobilière en Flandre par province / Évolution trimestrielle & évolution troisième trimestre 2017 - 2018

L'évolution de l'activité immobilière des neuf premiers mois de l'année vis-à-vis de l'évolution des neuf premiers mois de l'année dernière seront traitée plus loin (page 8).

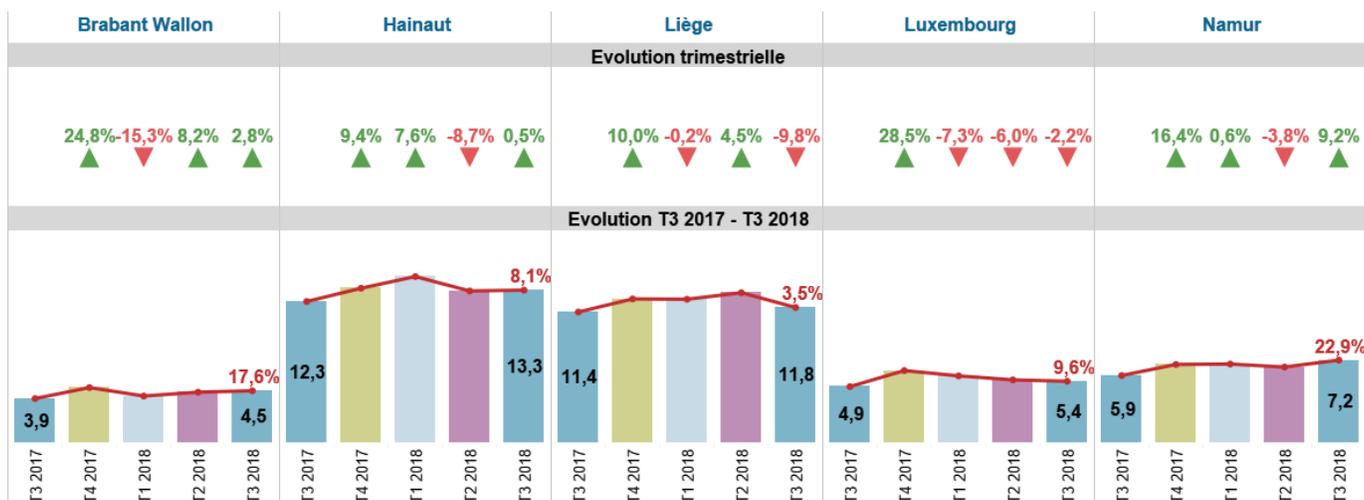
## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN WALLONIE

Pour situer le contexte, comparé au trimestre précédent, le nombre de transactions immobilières en Wallonie a diminué de -1,4 % ce dernier trimestre (voir plus haut). En comparaison au même trimestre de l'année dernière, l'activité immobilière a augmenté de +10,1 %.

Au niveau des provinces, nous constatons des évolutions totalement différentes. Par rapport au deuxième trimestre, Liège a subi une baisse de presque 10 %, ce qui en fait la province du pays ayant connu le plus grand recul de son activité. À l'opposé, la province ayant connu la plus grande croissance vis-à-vis du trimestre dernier se trouve également en Wallonie. Le nombre de transactions immobilières à Namur a augmenté de +9,2 %. L'indice de l'activité immobilière namuroise a atteint les 7,2 points, ce qui constitue la valeur la plus élevée de cette province depuis l'existence du baromètre des notaires. Le Brabant wallon est la seule province où l'activité immobilière augmente deux trimestres de suite (+2,8 %).

En comparaison au même trimestre de l'année passée, l'activité immobilière de chaque province wallonne a connu une croissance. Les provinces de Namur et du Brabant wallon possèdent la plus forte évolution du pays à l'égard du troisième trimestre de 2017 (respectivement +22,9 % et +17,6 %).

En ce qui concerne le troisième trimestre, toutes les provinces atteignent également le niveau le plus élevé de leur indice.



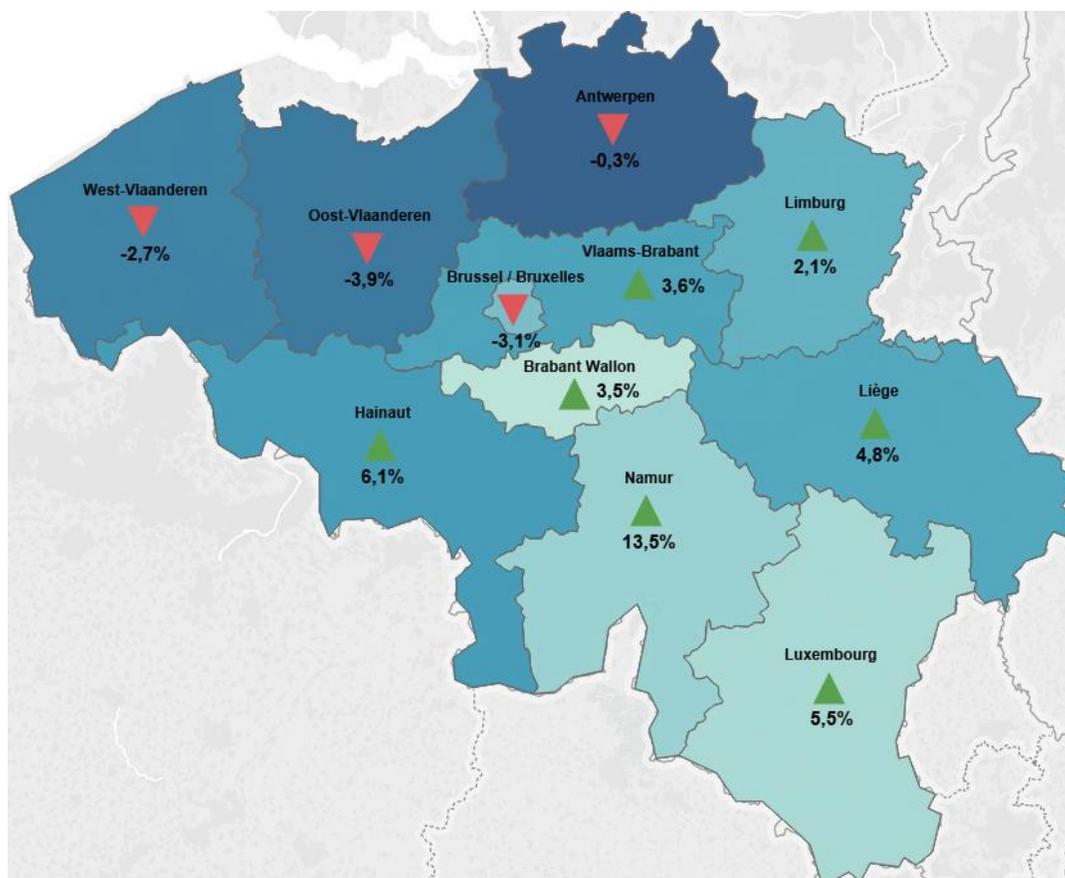
Graphique 6 : Activité immobilière en Wallonie par province / Évolution trimestrielle & évolution troisième trimestre 2017 - 2018

La page suivante traite de l'évolution de l'activité immobilière des neuf premiers mois de l'année par rapport aux neuf premiers mois de l'année dernière.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES AU COURS DES 9 PREMIERS MOIS

La carte ci-dessous donne un aperçu de l'évolution de l'activité immobilière dans les différentes provinces de la Belgique. Nous comparons l'activité des 9 premiers mois de cette année à celle des 9 premiers mois de 2017.

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. Lors des neuf premiers mois de 2018, cette province a effectué 16,1 % de toutes les transactions immobilières. La ville d'Anvers, avec ses arrondissements, représente déjà à elle seule 4,4 % du nombre total de transactions en Belgique. À l'opposé, la province avec le volume le plus bas se situe en Wallonie. Le Brabant wallon a un pourcentage de 3,3 % par rapport à toutes les transactions en Belgique.



Nous avons vu précédemment que l'activité en Wallonie des neuf premiers mois de cette année a augmenté de +6,5 % par rapport à la même période de l'année dernière (voir également graphique 4). Bruxelles a subi une baisse de -3,1 % et le volume immobilier de la Flandre a diminué de -0,7 %.

Au niveau provincial, le nombre de transactions immobilières des provinces au Nord du pays est moins élevé par rapport à la même période de l'année passée. La Flandre orientale et occidentale, représentant à elles deux un peu plus de 40 % du marché immobilier flamand, ont effectué jusque fin septembre de cette année -3,9 % et -2,7 % de

transactions en moins. La baisse de la Flandre occidentale est principalement due à la diminution de l'activité dans les 2 arrondissements où la plupart des transactions immobilières ont lieu. Bruges a baissé de -1,5 % et Courtrai de -1,0 %. Au niveau des arrondissements de la Flandre occidentale, la plus forte diminution a été constatée à Ypres (- 14 %).

Le nombre de transactions immobilières a également chuté en Flandre orientale, dans les deux arrondissements comprenant le volume immobilier le plus élevé. L'activité a baissé de -1,7 % à Gand et de - 8,6 % à Alost. Le volume de l'arrondissement d'Audenarde a subi la baisse la plus forte (-14,4 %).

Le Brabant flamand et le Limbourg sont les seules provinces flamandes où l'activité immobilière du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 septembre 2018 est plus élevée que celle de l'année passée à la même période (Brabant flamand +3,6 %, Limbourg +2,1 %).

Dans la partie sud du pays, le nombre de transactions immobilières de chaque province était plus élevé. Namur connaît la plus forte augmentation de son activité (+13,5 %). Tous les arrondissements contribuent à cette croissance. Par ordre de nombre de transactions immobilières, l'activité immobilière a augmenté de +11,2 % dans l'arrondissement de Namur, de +7 % à Dinant et de +35,4 % à Philippeville.

## 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.

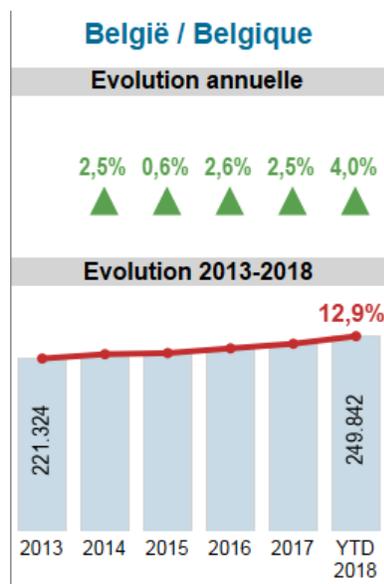
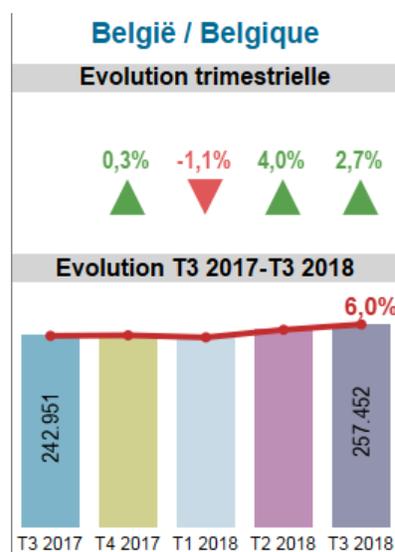
## PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

Après le léger recul du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, la hausse constatée au 2<sup>ème</sup> trimestre se poursuit au 3<sup>ème</sup> trimestre. Le prix moyen d'une maison affiche une hausse de +2,7% par rapport au trimestre précédent. L'évolution d'un trimestre à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique 8 ci-dessous (flèches et pourcentages). Le prix moyen d'une maison en Belgique atteint 257.452 EUR au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, le prix moyen a augmenté de +6,0%, soit 14.500 EUR. L'évolution par rapport à la même période il y a un an est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 8.

Tout comme dans les baromètres précédents, nous utilisons, la donnée « year-to-date » pour évaluer de manière plus précise l'évolution des prix moyens des maisons. Le prix « year-to-date » pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 est calculé sur la période à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 septembre 2018 et est comparé au prix moyen de 2017 et des années antérieures.

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



Le graphique 9 représente le prix annuel moyen d'une maison au niveau national et son évolution à partir de 2013 jusqu'à aujourd'hui (3<sup>ème</sup> trimestre 2018). L'évolution d'une année à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages). L'évolution sur un horizon de 5 ans est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique.

Le prix moyen des maisons a augmenté de manière consécutive au cours de ces 4 dernières années ainsi que ces 9 derniers mois.

Le prix moyen d'une maison en 2018 (249.842 EUR) est supérieur de +12,9% par rapport à 2013 (221.324 EUR). Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +9,0% (Source : Eurostat).

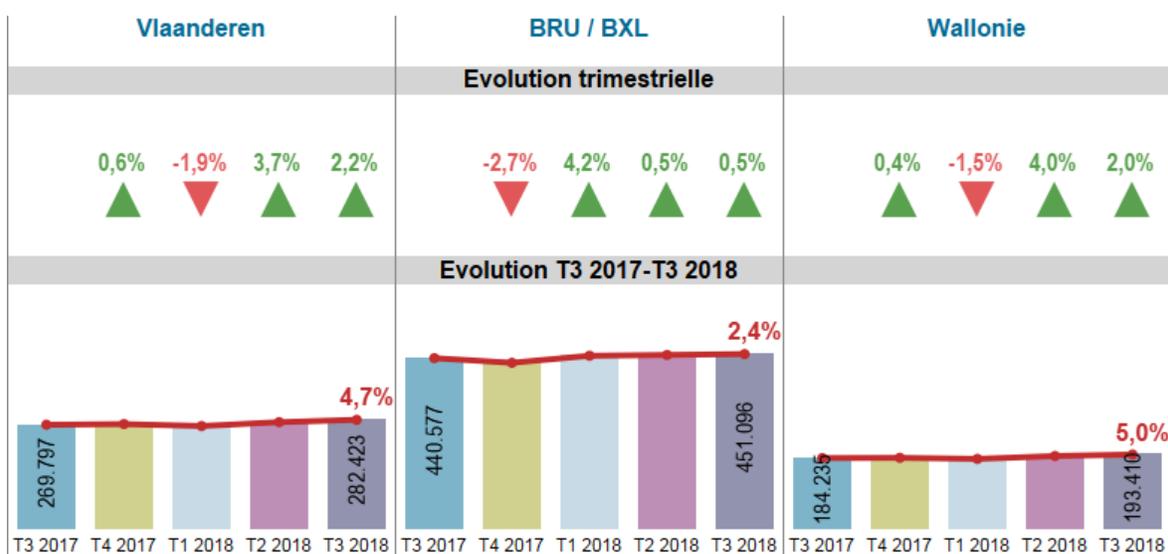
Graphique 9: Evolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique

## PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE REGIONALE

Le graphique ci-dessous présente l'évolution trimestrielle du prix moyen des maisons par région sur les 5 derniers trimestres. L'évolution d'un trimestre à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages). L'évolution par rapport à la même période il y a un an est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique

Le prix moyen d'une maison au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 est en hausse dans les 3 régions. Le prix moyen d'une maison en Wallonie et en Flandre confirme la hausse observée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018. La Flandre témoigne de la plus forte hausse avec +2,2%, suivie par la Wallonie avec +2,0% et la Région Bruxelles-Capitale avec +0,5%.

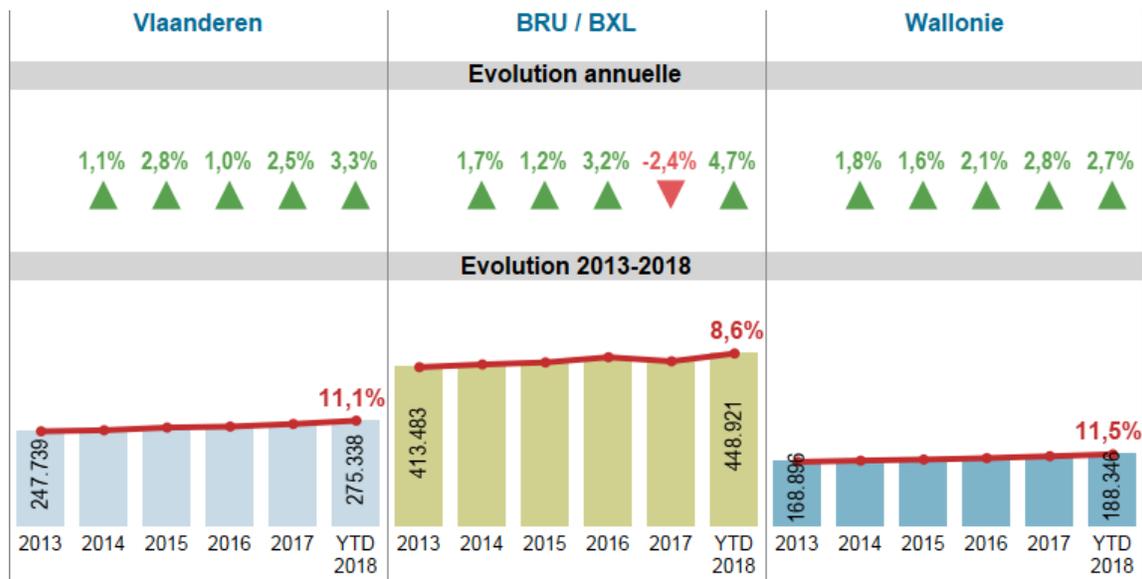
Les moyennes dans les 3 régions n'ont jamais été aussi hautes depuis ces 5 derniers trimestres. Pour la Wallonie, le prix moyen est supérieur de +5,0% à celui atteint il y a un an, soit +9.000 EUR. En Flandre, l'augmentation est de +4,7%, soit +12.500 EUR. A Bruxelles, le prix moyen atteint au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 est de +2,4% supérieur à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, soit +10.500 EUR.



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

Comme nous le verrons par la suite, seules la Région de Bruxelles-Capitale, la province d'Anvers et les deux Brabants 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 de ce dernier par région de 2013 à fin septembre 2018.



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

Les 3 régions reflètent la tendance nationale à la hausse par rapport à 2017, la croissance la plus élevée étant observée en région Bruxelles-Capitale (+4,7%).

A titre de rappel, le prix moyen d'une maison en Belgique sur les premiers 9 mois de 2018 est de 249.842 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +79,7%, la Flandre de +10,2% et le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -24,6%.

En 2018, le prix moyen d'une maison de la Région de Bruxelles-Capitale est de 448.921 EUR. Aujourd'hui une maison affiche, en moyenne, en région Bruxelles-Capitale, un surcoût de 174.000 EUR par rapport à la Flandre et de 261.000 EUR par rapport à la Wallonie.

Par rapport à 2013, le prix moyen en Flandre et en Wallonie affiche une croissance de respectivement de +11,1% et +11,5%. Une maison en Flandre coûte en moyenne 27.000 EUR de plus qu'en 2013 et 19.000 EUR de plus en Wallonie. La Wallonie affiche la croissance la plus forte.

La Région de Bruxelles-Capitale affiche, quant à elle, une croissance de +8,6% entre 2013 et 2018, une maison y coûte en moyenne 35.000 EUR de plus qu'il y a 5 ans.

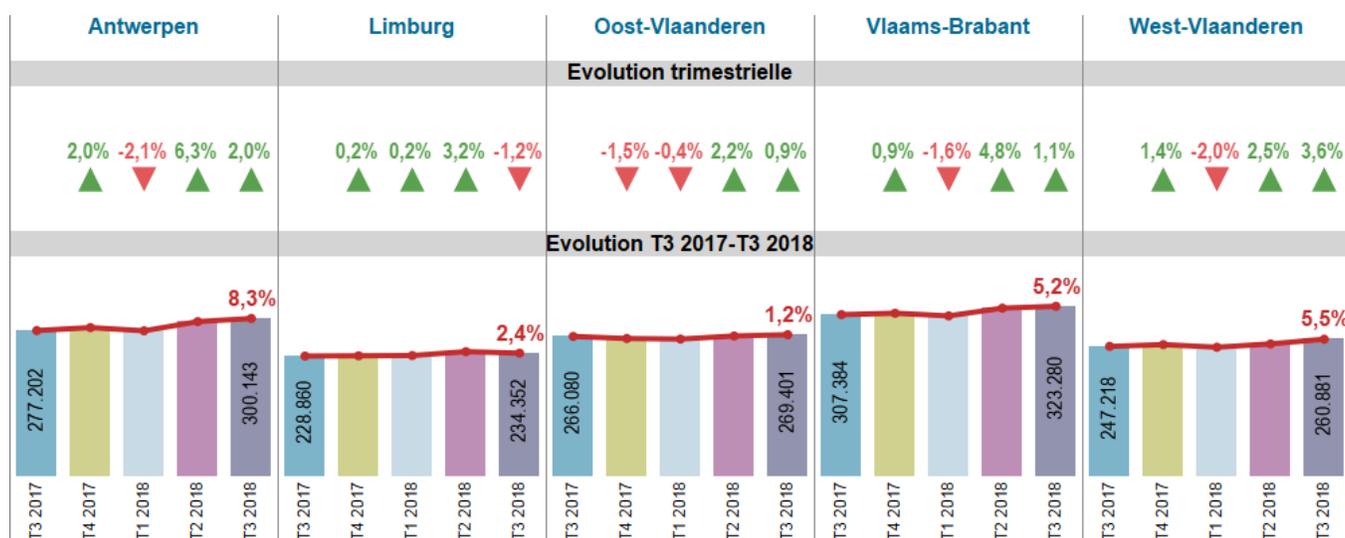
Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +9,0% (Source : Eurostat).

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

Le prix moyen d'une maison sur l'ensemble des **provinces flamandes** augmente de 2,2% par rapport au deuxième trimestre 2018 (graphique 10). Le prix moyen en Flandre est de 282.423 EUR au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution sur base trimestrielle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 trimestres (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'une maison pour les provinces flamandes.



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

L'augmentation régionale par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 est confirmée dans toutes les provinces flamandes à l'exception du Limbourg (-1,2%). Les augmentations varient de +0,9% (Province de Flandre orientale) à +3,6% (Province de Flandre occidentale).

Le Limbourg reste la province la moins chère de Flandre. Elle présente un prix moyen inférieur de -17,0% par rapport à la moyenne de la région flamande et est la seule province flamande affichant un prix inférieur à la moyenne nationale (257.452 EUR sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2018).

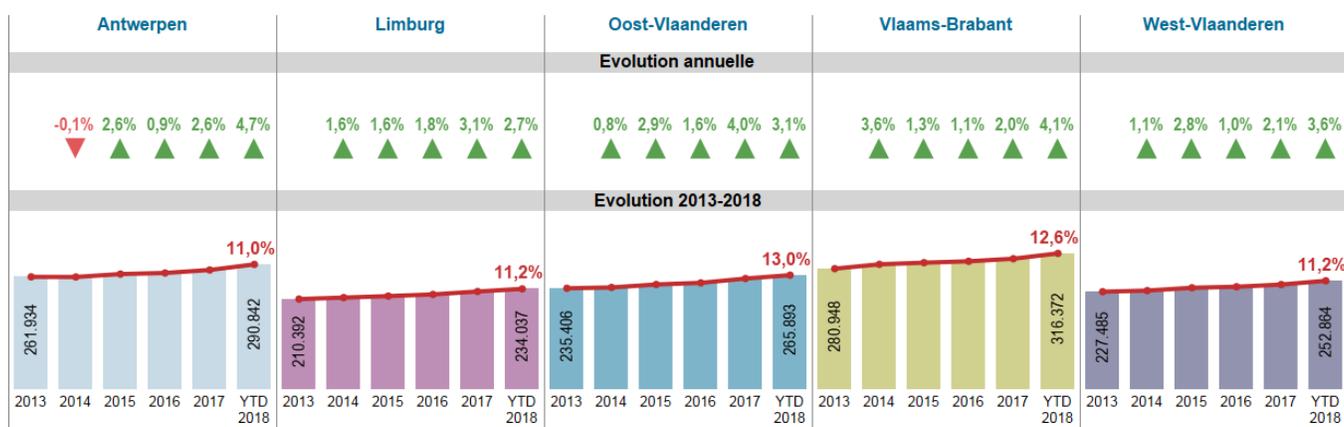
Le Brabant flamand reste la province la plus chère de Flandre avec un prix moyen de 323.280 EUR (+26,6% par rapport au prix moyen national) et est une des provinces dans laquelle le prix moyen d'une maison est le plus élevé en Belgique (juste après Bruxelles avec une moyenne de 451.000 EUR et le Brabant wallon avec une moyenne de 324.000 EUR).

Remarquons également le fait que le prix moyen d'une maison en province d'Anvers passe pour la première fois le seuil des 300.000 EUR.

Le prix moyen d'une maison au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 dans chaque province flamande est supérieur à son niveau d'il y a un an (3<sup>ème</sup> trimestre 2017). Les augmentations vont de +1,2% en Flandre orientale à +8,3% en Province d'Anvers.

Après avoir analysé l'évolution du prix moyen en Flandre durant ce 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, le graphique 13 ci-dessous présente l'évolution sur base annuelle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 ans (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'une maison dans chaque province flamande.

L'augmentation du prix moyen par rapport à 2017 est reflétée dans toutes les provinces flamandes. Les augmentations s'échelonnent entre +2,7% en Limbourg et +4,7% en province d'Anvers.



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

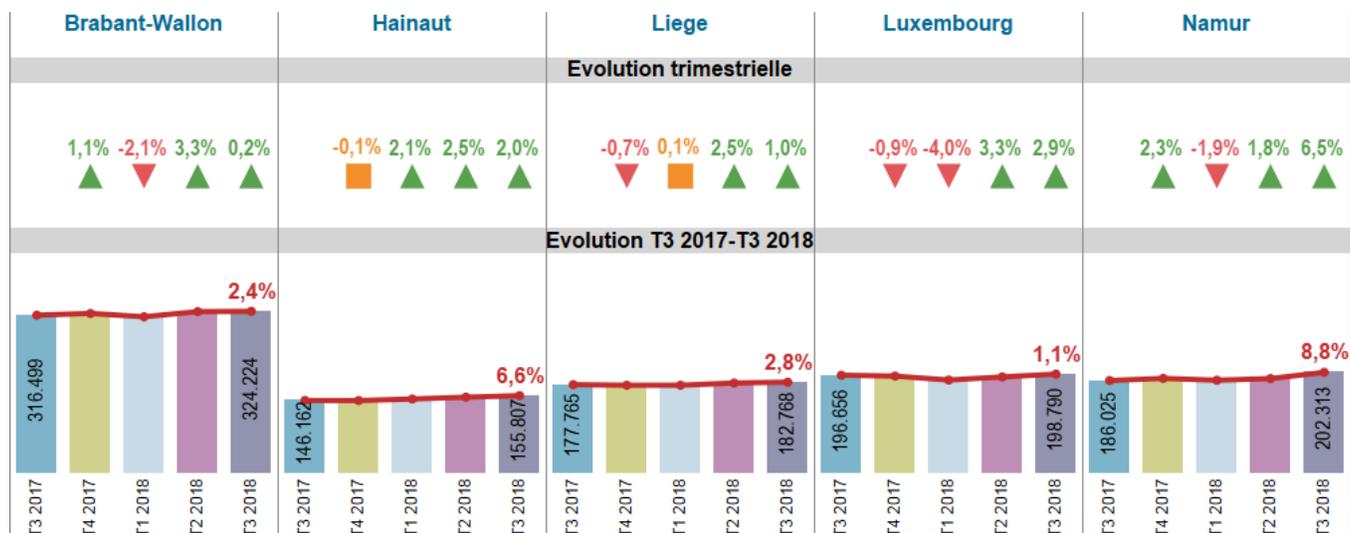
L'ensemble des provinces a connu une croissance constante au cours des années précédentes et 2018 semble suivre cette tendance.

Comme mentionné précédemment, la Flandre, dans son ensemble, affiche une augmentation du prix moyen de +11,1% depuis 2013. La province d'Anvers affiche la plus petite croissance du prix moyen depuis 2013 avec +11,0%. La Flandre orientale affiche la plus grande croissance avec +13,0%. En 2018, il faut en moyenne payer dans les provinces flamandes entre 24.000 EUR et 35.000 EUR de plus qu'en 2013 pour une maison (respectivement en Limbourg et en Brabant flamand).

Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +9,0% (Source : Eurostat).

Par rapport au prix moyen en Région flamande (275.338 EUR) sur les 9 premiers mois de 2018, seuls les prix moyens d'une maison en Brabant flamand et en province d'Anvers y sont supérieurs (respectivement +14,9% et +5,6%). Le prix moyen d'une maison dans les 3 autres provinces (Flandre orientale, Flandre occidentale et Limbourg) y est inférieur de respectivement -3,4%, -8,2% et -15,0%.

Sur l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons au 3<sup>ème</sup> trimestre augmente de +2,0% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 (graphique 10). Le prix moyen d'une maison en Wallonie au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 est de 193.410 EUR.



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

Cette augmentation est reflétée dans chaque province wallonne. L'augmentation du prix moyen s'échelonne de +0,2% en Brabant wallon à +6,5% en province de Namur.

L'ensemble des provinces wallonnes affiche même le prix moyen le plus élevé de ces 5 derniers trimestres.

Le Brabant wallon, avec un prix moyen de 324.224 EUR au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, est la seule province wallonne dont le prix moyen est au-dessus du prix moyen national. Il est supérieur de +67,6% par rapport au prix moyen en Wallonie (193.410 EUR) et de +25,9% par rapport au prix moyen national (257.452 EUR). Le prix moyen d'une maison y sera en moyenne de 131.000 EUR supérieur au prix moyen affiché en Wallonie.

Le prix moyen d'une maison en province de Namur passe pour la première fois le seuil des 200.000 EUR et coûte, à nouveau, plus qu'une maison en province de Luxembourg. Un tel phénomène remonte au troisième trimestre de 2016.

La seule province ayant témoigné d'une croissance du prix moyen régulière durant ces derniers trimestres est la province de Hainaut (155.807 EUR). Ceci dit, elle reste la province avec le prix moyen le plus bas de Belgique. L'arrondissement de Mons y affiche le prix moyen le plus bas avec 132.511 EUR. Le prix moyen d'une maison en province de Hainaut est inférieur de 97.000 EUR par rapport au prix moyen national et de 36.000 EUR par rapport au prix moyen en Wallonie.

Après avoir analysé l'évolution du prix moyen en Wallonie durant ce 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, le graphique 15 présente l'évolution annuelle du prix moyen de 2013 à fin septembre 2018 dans les différentes provinces wallonnes.

Comme nous l'avons observé au graphique 11, le prix moyen d'une maison en Wallonie est supérieur au prix moyen affiché en 2017 (+2,7%). Cette augmentation se retrouve dans 4 des 5 provinces wallonnes (Brabant wallon, Hainaut, Liège et Namur). Par rapport à 2013, l'augmentation est de +11,5%.

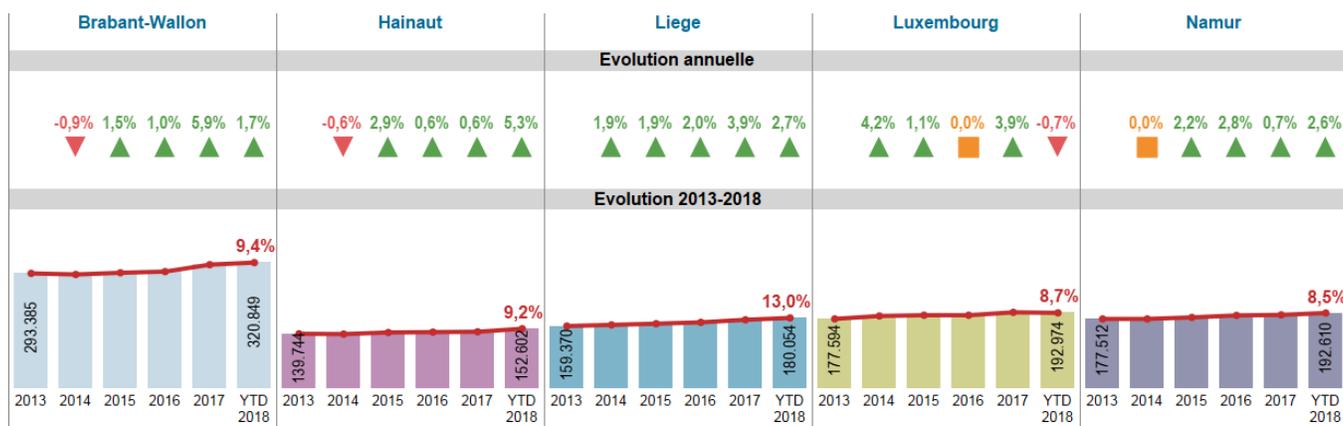
La province du Luxembourg (192.974 EUR) montre une diminution par rapport à 2017 de -0,7% tout en affichant un prix moyen supérieur au prix moyen régional. Il s'agit de la première diminution du prix moyen depuis 5 ans (+8,7% depuis 2013). Une maison coûte en moyenne 15.000 EUR de plus en 2018 qu'en 2013.

La province de Namur (192.610 EUR) augmente de 2,6% par rapport à 2017. Le prix moyen en 2018 est légèrement supérieur au prix moyen régional (188.346 EUR). La province de Namur est la province qui témoigne de la plus petite augmentation entre 2013 et 2018 avec +8,5%. Une maison coûte en moyenne 15.000 EUR de plus en 2018 qu'en 2013.

Le prix moyen d'une maison en province de Liège (180.054 EUR) poursuit sa croissance depuis 2013. Il a augmenté de 13,0% en 5 ans. Il s'agit de la plus forte augmentation en Wallonie sur 5 ans. Une maison coûte en moyenne 21.000 EUR de plus en 2018 qu'en 2013.

La province de Hainaut affiche la plus belle croissance à l'heure actuelle avec +5,3% par rapport à 2017. En 5 ans le prix moyen a augmenté de +9,2%. Ceci dit, elle reste la province la moins chère de la Belgique avec un prix moyen en 2018 de 152.602 EUR (-38,9% par rapport au prix national).

Le Brabant wallon (320.849 EUR) reste la province la plus chère après la région Bruxelles-Capitale. Le prix moyen augmente de +1,7% par rapport à 2017 et de +9,4% par rapport à 2013. Une maison y coûte en moyenne 28.000 EUR de plus qu'en 2013.



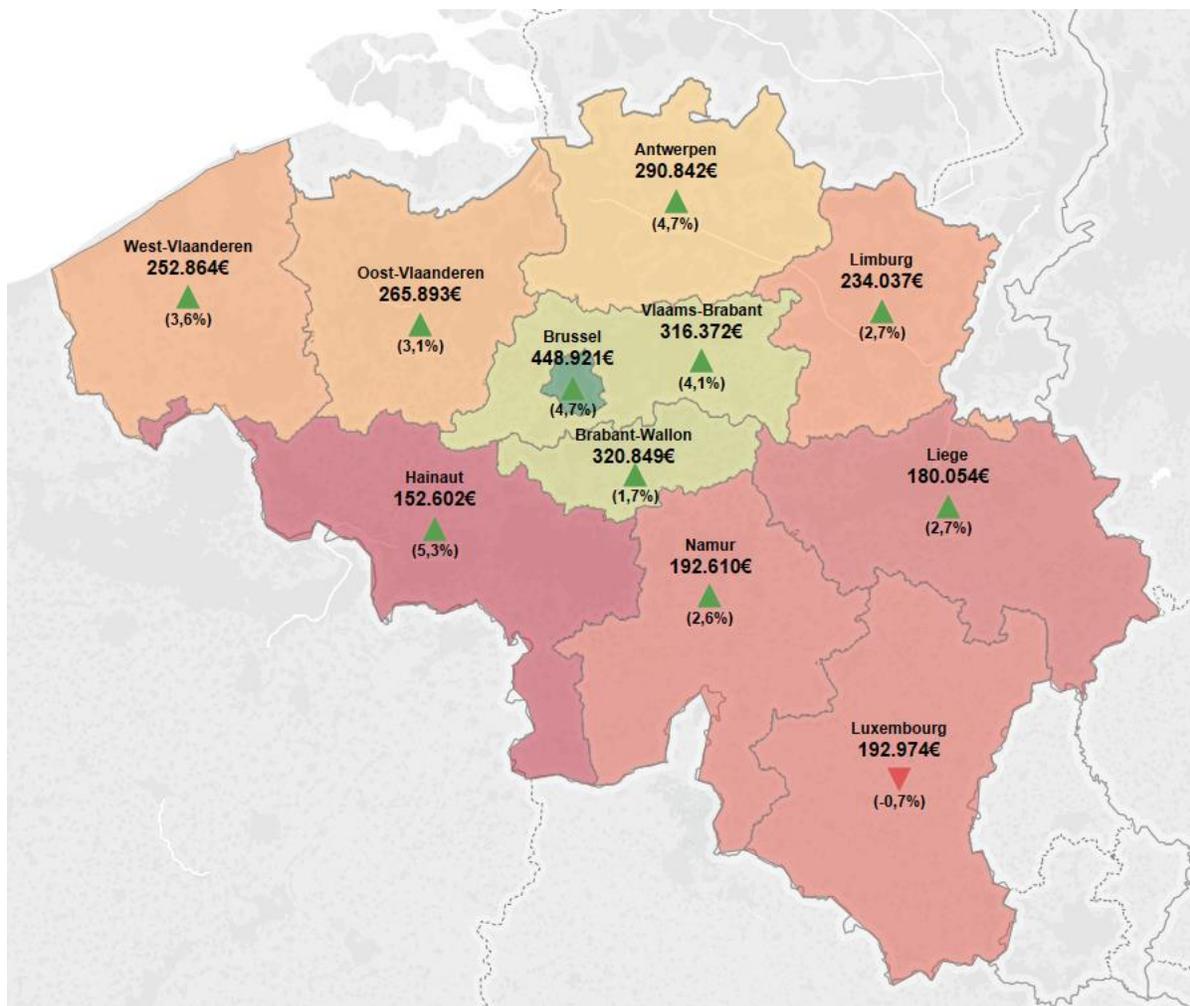
Graphique 15: Evolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +9,0% (Source : Eurostat).

Pour terminer l'analyse des maisons, nous présentons sur une carte un aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison dans les différentes provinces de Belgique.

Le code couleur représente le prix moyen. Au plus la teinte est rouge, au plus bas est le prix moyen d'une maison dans cette province. Au plus la teinte tend vers le vert, au plus haut est le prix moyen d'une maison dans cette province.

Nous comparons le prix moyen de 2018 au prix moyen de 2017 (symbole et pourcentage d'évolution).



Graphique 16 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'une maison en Belgique (YTD T1 à T3 2018 vs 2017)

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.

En ce qui concerne l'évolution du prix moyen entre 2017 et 2018, la Belgique offre finalement une image presque semblable entre le nord et le sud. Les signes sont au vert, à l'exception de la province de Luxembourg.

La province de Luxembourg affiche la seule diminution du prix moyen (-0,7%). Cette diminution est principalement due aux arrondissements d'Arlon, de Marche-en-Famenne et de Neufchâteau comprenant la majorité des observations. Seuls les arrondissements de Bastogne et de Virton affichent une augmentation avec respectivement, +8,9% et +8,6%.

Pour toutes les autres provinces les augmentations du prix moyen s'échelonnent entre +1,7% (Brabant Wallon) et +5,3% (Province de Hainaut). Hormis la province du Luxembourg et les 3 arrondissements suivants (Philippeville en province de Namur, Furnes en Flandre occidentale et Eeklo en Flandre orientale), tous les autres arrondissements affichent une augmentation du prix moyen ou un statuquo entre 2017 et les premiers 9 mois de 2018.

La plus forte augmentation du prix moyen est observée dans l'arrondissement de Mouscron (+9,4%).



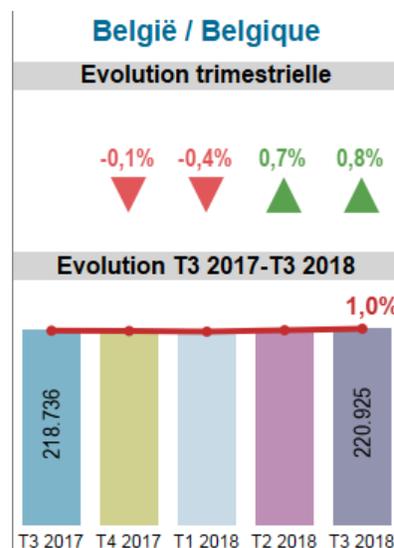
## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS

Au 3<sup>ième</sup> trimestre 2018, le prix moyen d'un appartement en Belgique est stable à 220.925 EUR (+0,8%) par rapport au deuxième trimestre 2018. L'évolution d'un trimestre à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique 17 ci-dessous (flèches et pourcentages).

Par rapport au 3<sup>ième</sup> trimestre 2017, le prix moyen a augmenté de +1,0%, soit +2.000 EUR et passe le cap des 220.000 EUR. L'évolution par rapport à la même période il y a un an est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 17.

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 3<sup>ième</sup> trimestre 2018 est calculé sur la période à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 septembre 2018 et est comparé au prix moyen de 2017 et des années antérieures.

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



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

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

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive au cours de ces 3 dernières années ainsi que ces 9 derniers mois.

Le prix moyen d'un appartement en Belgique sur les 9 premiers mois de 2018 est de +1,7% supérieur par rapport à 2017, soit près de +4.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est +19.000 EUR plus cher qu'en 2013, soit +9,5%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +9,0% (Source : Eurostat).

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

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE REGIONALE

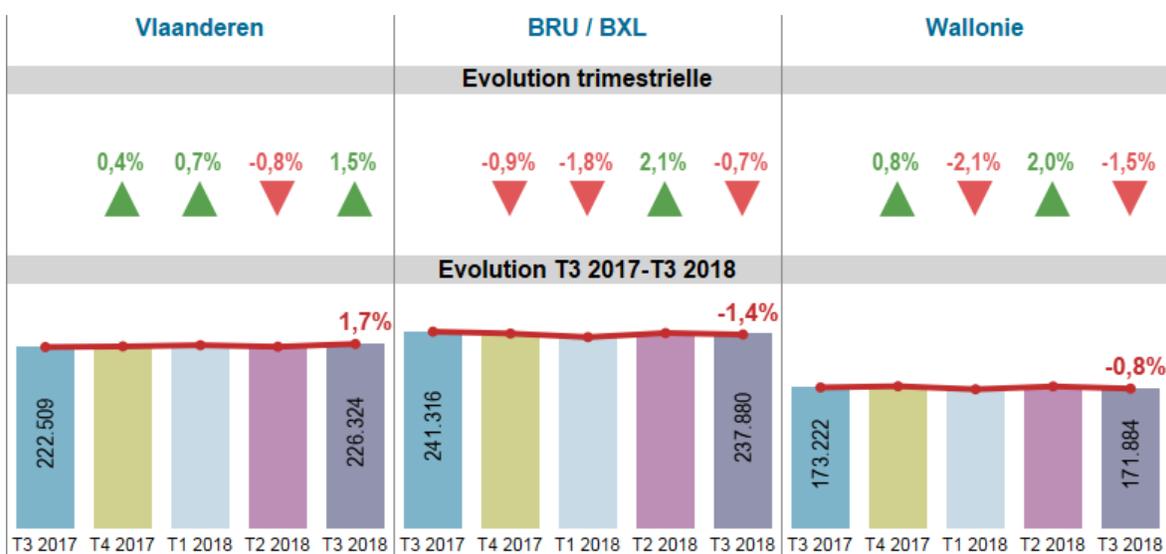
Au niveau régional, nous remarquons que la Flandre se distingue, comme au premier semestre, de Bruxelles et de la Wallonie.

Le prix moyen d'un appartement en Flandre augmente de +1,5% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018. Cette augmentation sur le dernier trimestre permet au prix moyen d'évoluer sur un an de 1,7%.

A Bruxelles et en Wallonie, les prix moyens ont diminué de respectivement -0,7% et -1,5% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018.

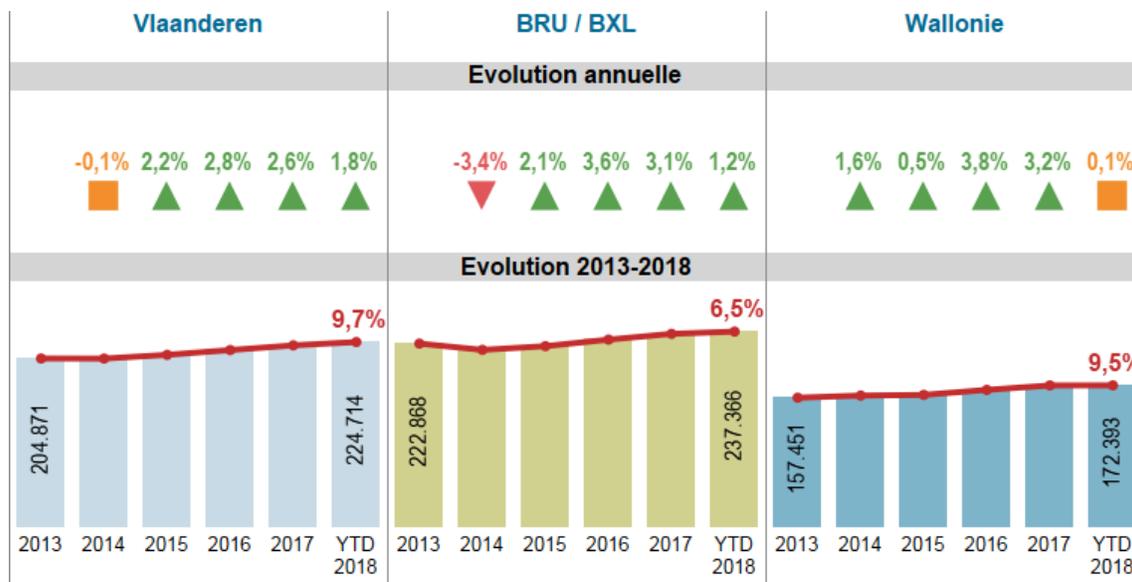
Pour la Wallonie, le prix moyen est inférieur de -0,8% à celui atteint il y a un an (-1.000 EUR). A Bruxelles, le prix moyen atteint au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 est de -1,4% inférieur à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, soit -4.000 EUR.

A titre de rappel, le prix moyen d'un appartement en Belgique au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 est de 220.925 EUR.



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

Au niveau régional, lorsque nous comparons les 3 premiers trimestres 2018 avec l'année 2017, nous remarquons que le prix moyen des appartements augmente sur les 3 régions. L'augmentation est plus marquée en Flandre et à Bruxelles (respectivement +1,8% et +1,2%) tandis que la Wallonie est stable (+0,1%).



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

L'augmentation constante des prix moyens des appartements à Bruxelles et en Flandre se vérifie depuis 2015. En Wallonie, l'augmentation constante est constatée depuis 2014 et se termine sur les 9 premiers mois de 2018 en une stabilité.

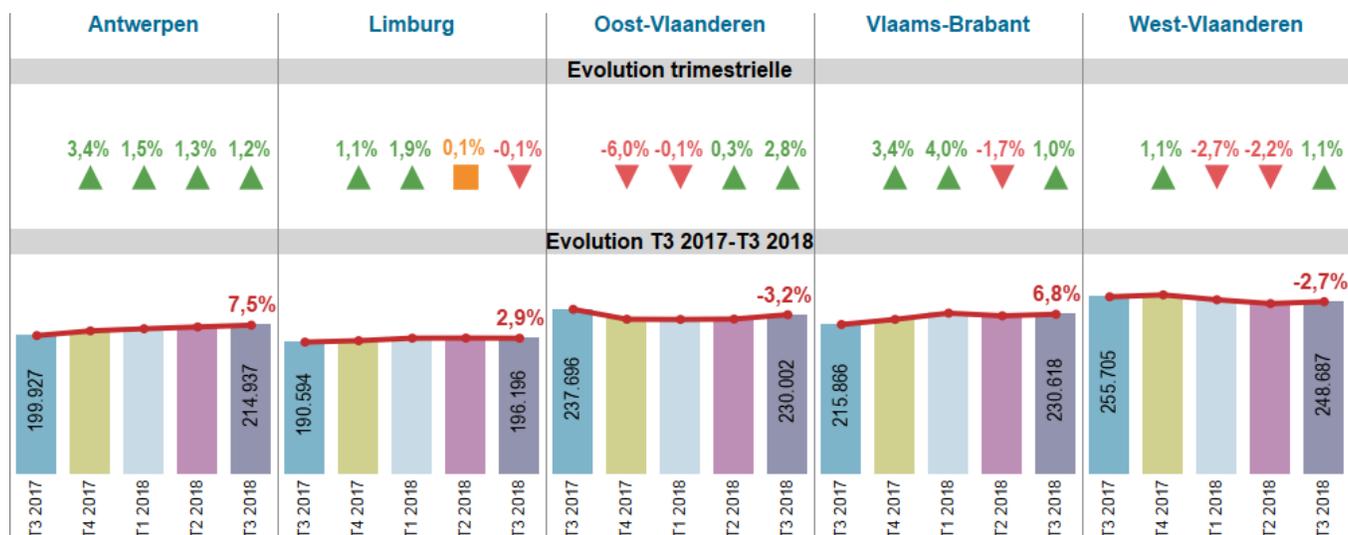
L'augmentation au niveau national des prix moyens sur 5 ans (+9,5%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,7% pour la Flandre, +9,5% pour la Wallonie et +6,5% pour Bruxelles. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +9,0% (Source : Eurostat).

Sur les 9 premiers mois de 2018, le prix moyen d'un appartement au niveau national est de 219.262 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +8,3%, la Flandre de +2,5% et le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -21,4%.

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE PROVINCIALE

Le prix moyen sur l'ensemble des **provinces flamandes** augmente de +1,5% par rapport au deuxième trimestre 2018 (graphique 19). Le prix moyen est de 226.324 EUR au 3<sup>ième</sup> trimestre 2018.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution sur base trimestrielle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 trimestres (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'un appartement pour les provinces flamandes.



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

Le prix moyen d'un appartement au cours du dernier trimestre est stable en province de Limbourg (-0,1%) et en augmentation dans les autres provinces flamandes (environ +1,0% en province d'Anvers, en Brabant flamand et en Flandre occidentale et +2,8% en Flandre orientale).

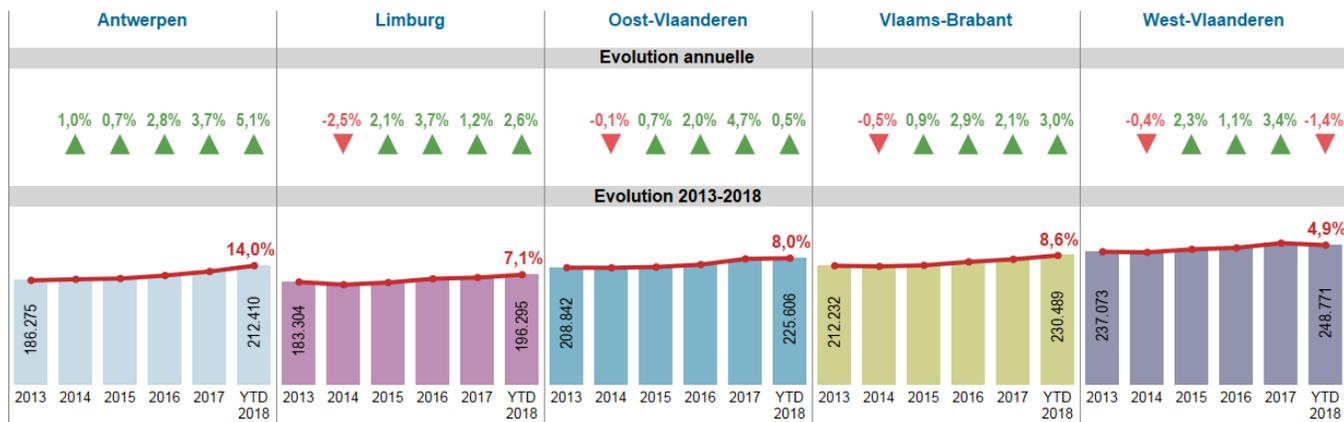
Seules les provinces d'Anvers, du Brabant flamand et de Limbourg ont un prix moyen au 3<sup>ième</sup> trimestre 2018 supérieur à leur niveau d'il y a un an (3<sup>ième</sup> trimestre 2017), de respectivement +7,5%, +6,8% et +2,9%. Les deux Flandres diminuent respectivement de -3,2% et -2,7%.

Remarquons que le prix moyen en Flandre orientale et en Brabant flamand reste au niveau de la moyenne flamande pour le troisième trimestre consécutif et que le Limbourg est la seule province dans laquelle un appartement coûte en moyenne moins de 200.000 EUR. La province d'Anvers présente un prix moyen pour un appartement en constante augmentation sur les 5 derniers trimestres.

Le graphique 22 en page suivante présente l'évolution sur base annuelle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 ans (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'un appartement pour les provinces flamandes.

Les prix moyens des appartements connaissent sur les 9 premiers mois de 2018 une augmentation en province d'Anvers, de Limbourg et en Brabant flamand (de 2,6% à 5,1%). Le prix moyen est stable en Flandre orientale (+0,5%) tandis qu'il diminue en Flandre occidentale (-1,4%). La Flandre occidentale et le Limbourg restent respectivement la province la plus chère et la moins chère de Flandre.

Par rapport au prix moyen en Région flamande (224.714 EUR) sur les 9 premiers mois de 2018, le prix moyen des provinces de Brabant flamand et de Flandre occidentale y est de respectivement +2,6% et +10,7% supérieur. Le prix moyen en Flandre orientale est au même niveau que la moyenne régionale tandis que les provinces d'Anvers et de Limbourg y sont inférieures de respectivement -5,5% et -12,6%.



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

L'augmentation en province d'Anvers (+5,1%) durant les premiers 9 mois de 2018 est principalement due à l'évolution des prix moyens dans l'arrondissement et plus particulièrement dans la commune du même nom (+6,5% au niveau communal). Nous remarquons, comme au 1<sup>er</sup> semestre, que le passage des prix moyens au-dessus du seuil des 200.000 EUR en 2017, en province d'Anvers, se maintient en 2018.

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 légère diminution des prix moyens des appartements durant les deux premiers trimestres 2018 en Flandre occidentale (-1,4%) est liée aux diminutions constatées au sein de l'arrondissement côtier d'Ostende -1,5%, que n'arrivent pas à compenser les légères augmentations dans les arrondissements de Bruges (+0,4%), de Veurne (+1,0%) et de Courtrai (+5,4%).

De même, en Flandre orientale, le prix moyen d'un appartement demeure quasiment inchangé par rapport à 2017 (+0,5%) principalement suite à la légère augmentation des prix au sein de l'arrondissement de Gand (+0,6%), de Saint-Nicolas (+3,4%) et le statuquo à Alost (+0,1%).

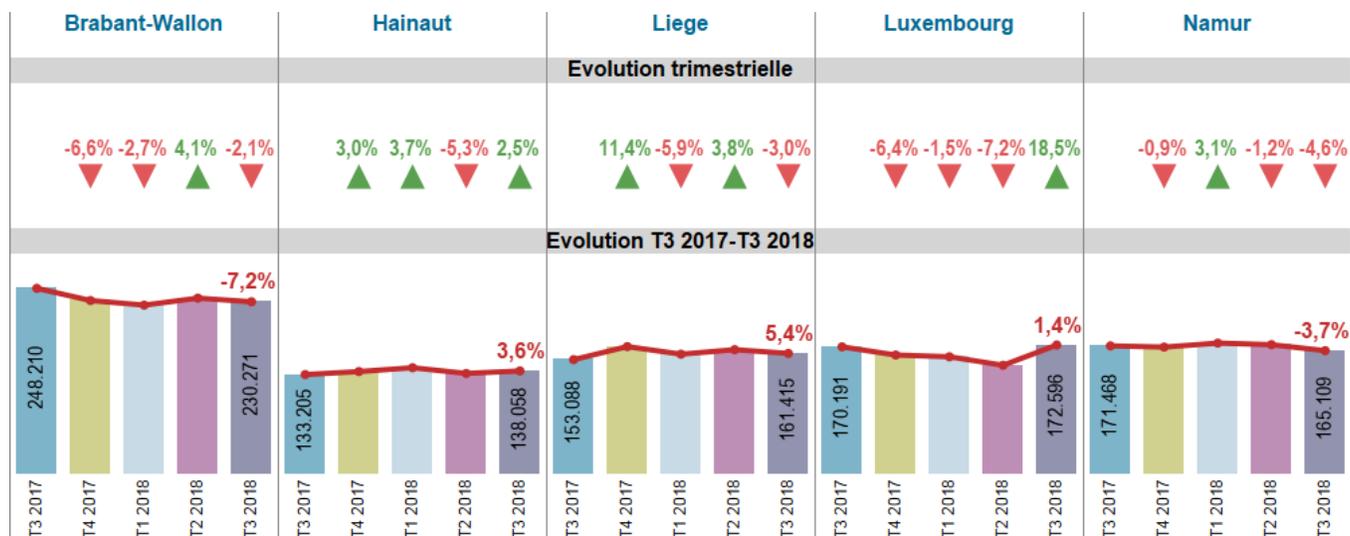
Le graphique 22 illustre également l'évolution des prix moyens de 2013 à ce jour. Le prix actuel est le plus élevé observé durant ces dernières années, à l'exception de la province de Flandre occidentale pour laquelle le prix moyen des appartements durant les trois premiers trimestres 2018 est en légère diminution par rapport à 2017. Pour cette dernière, le prix a été le plus élevé en 2017.

Depuis 2013, 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 +14,0% et +8,6%. Elles sont suivies des provinces de Flandre orientale et de Limbourg avec une augmentation respective de +8,0% et de +7,1%. L'augmentation la plus faible est constatée en Flandre occidentale +4,9%.

La province d'Anvers est la seule province belge pour laquelle le prix moyen d'un appartement croît d'année en année sur l'horizon de 5 ans analysé.

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 +9,0% (Source : Eurostat).

Au niveau des **provinces wallonnes**, le prix moyen des appartements au 3<sup>ème</sup> trimestre diminue de -1,5% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 (graphique 19). Le prix moyen d'un appartement en Wallonie au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 est de 171.884 EUR.



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

Les prix au niveau des provinces varient par rapport au trimestre précédent de -4,6% à +18,5%.

La plus forte augmentation concerne la province de Luxembourg qui voit son prix moyen pour un appartement augmenter fortement et corriger les baisses consécutives des 3 derniers trimestres. Le marché des appartements en province de Luxembourg est le plus petit sur l'ensemble du territoire. Seulement 4% des transactions immobilières y concernent des appartements. Le faible nombre d'observations justifie la plus grande volatilité du prix moyen.

La province de Hainaut augmente quant à elle de +2,5% par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018. Les trois autres provinces diminuent de -2,1% à -4,6%.

Par rapport au prix moyen du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, les provinces du Brabant wallon et de Namur enregistrent toutes deux une diminution (de respectivement -7,2% et -3,7%) tandis que les provinces de Hainaut, de Liège et de Luxembourg augmentent, quant à elles, de respectivement +3,6%, +5,4% et +1,4% sur un an.

Seul le Brabant wallon et Luxembourg ont un prix moyen pour un appartement au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 supérieur à la moyenne wallonne (171.884 EUR). De même, le Brabant wallon est la seule province wallonne ayant des prix moyens supérieurs au seuil de 200.000 EUR.

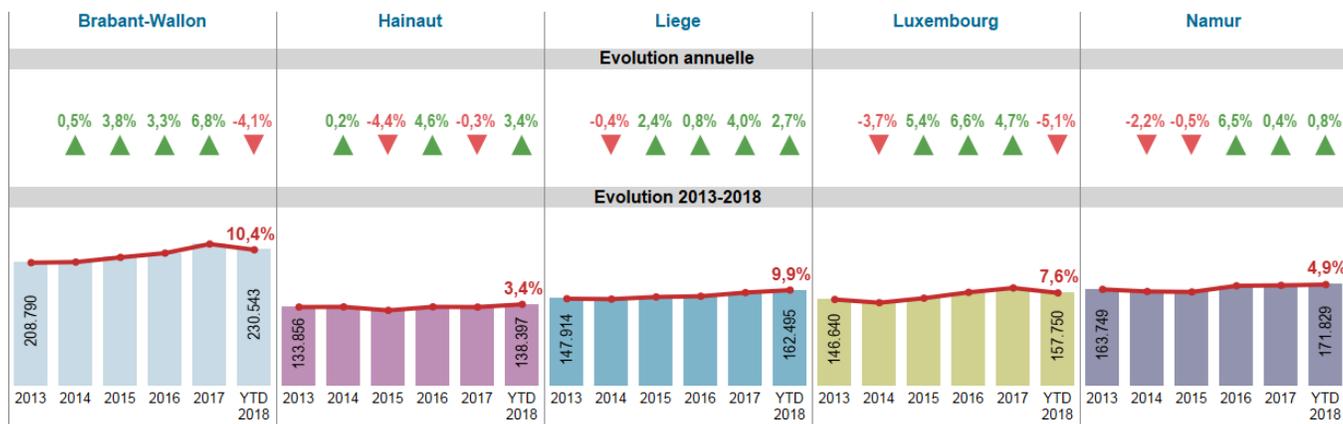
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 24 ci-dessous. Les prix moyens des appartements connaissent sur les trois premiers trimestres 2018 une augmentation en province de Hainaut, de Liège et de Namur (de 0,8% à 3,4%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -4,1% et -5,1%.

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

En province du Luxembourg, la diminution du prix moyen des appartements est généralisée sur l'ensemble de la province, le prix moyen sur l'arrondissement d'Arlon étant stable (+0,5%).

L'augmentation du prix moyen en province de Hainaut sur les 3 premiers trimestres de 2018 est liée à l'évolution des prix dans les communes de Charleroi, de Mons et de La Louvière affichant toutes les trois une augmentation entre +6,0% et +7,0%.

Par rapport au prix moyen en Région wallonne (172.393 EUR) sur les 9 premiers mois de 2018, seul le prix moyen d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+33,7%). Le prix moyen en province de Namur est au même niveau (-0,3%) tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg & Hainaut) y sont inférieurs de respectivement -5,7%, -8,5% et -19,7%.



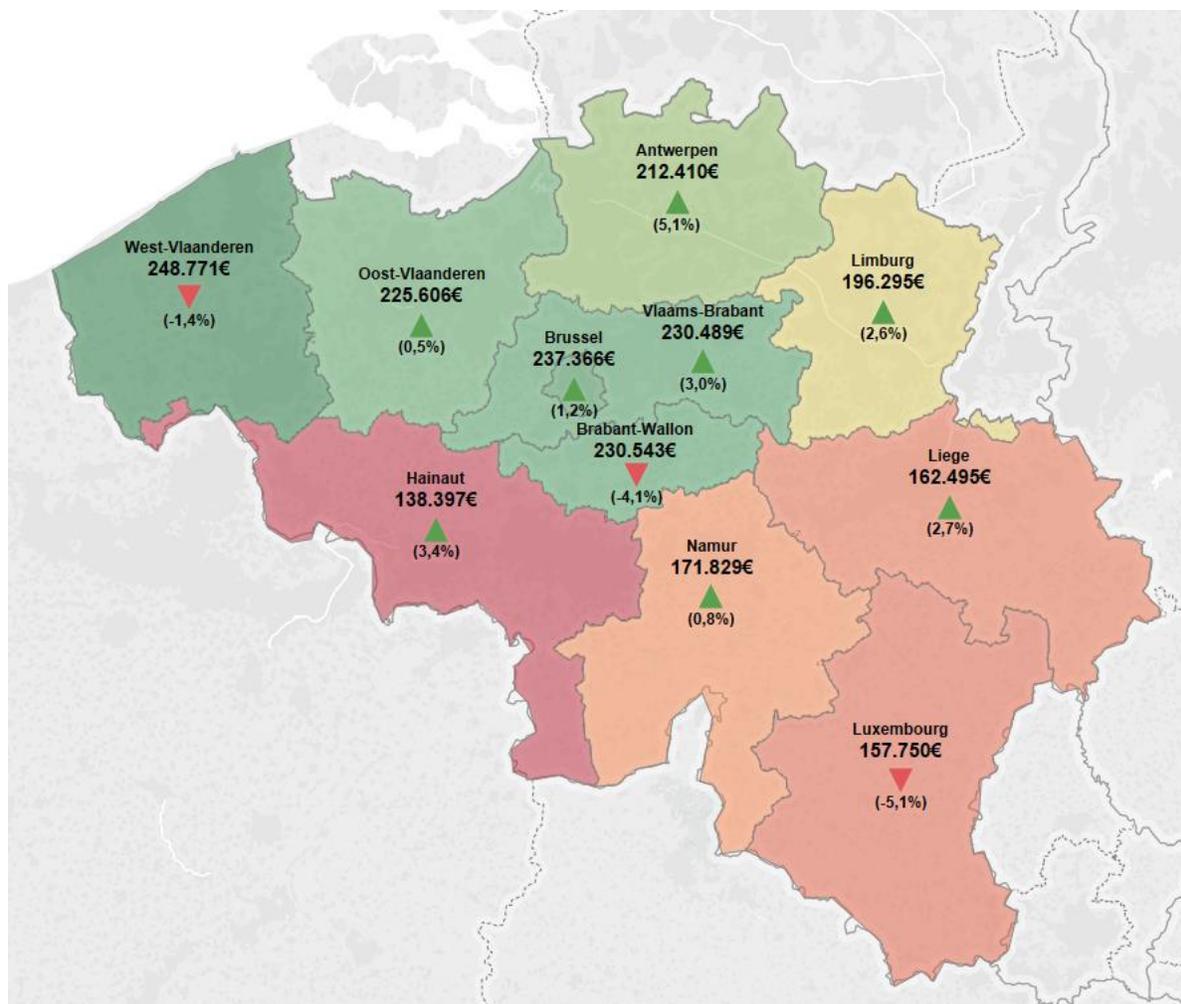
Graphique 24 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes

En effectuant une comparaison sur plus long terme, on constate que les prix moyens des appartements sur les premiers 9 mois de 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation varie entre légèrement plus de +3,4% pour le Hainaut et légèrement plus de +10,0% pour le Brabant wallon suivi de près par la province de Liège (+9,9%) et par la province de Luxembourg (+7,6%). La province de Namur augmente, elle, de +4,9% 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 +9,0% (Source : Eurostat).

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 des 3 premiers trimestres 2018 (sur une période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 septembre 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, en moyenne, le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher dans le Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée (+5,1%) est la province d'Anvers lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre le 1<sup>er</sup> semestre 2018 et l'année 2017.



Graphique 25 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (YTD T1 à T3 2018 vs 2017)