

BAROMÈTRE DES NOTAIRES

IMMOBILIER

WWW.NOTAIRE.BE

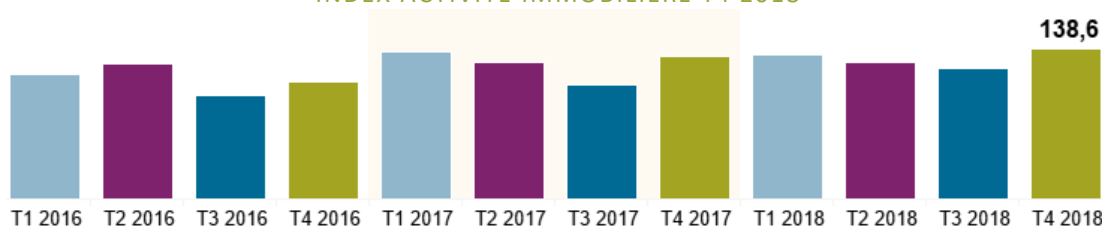
2018

Baromètre 39

RÉSUMÉ

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

INDEX ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE T4 2018



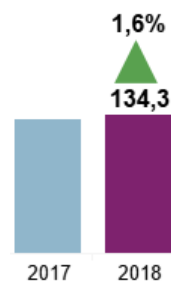
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE T3 2018 – T4 2018



ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE T4 2017 – T4 2018

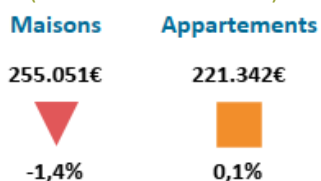


ÉVOLUTION DES PRIX 2017 – 2018

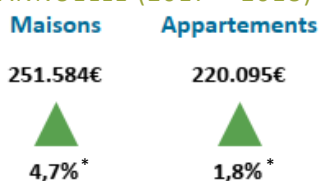


PRIX MOYENS

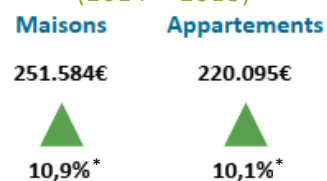
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE (T3 2018 – T4 2018)



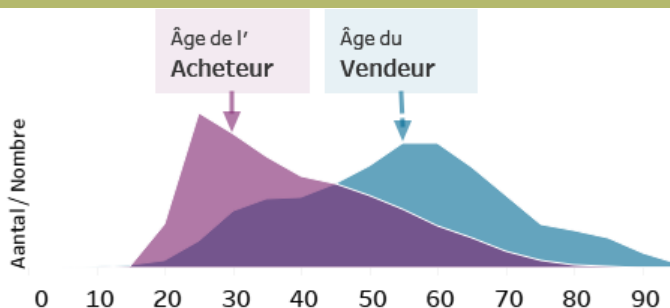
ÉVOLUTION SUR BASE ANNUELLE (2017 – 2018)



ÉVOLUTION SUR 5 ANS (2014 – 2018)



PROFIL DE L'ACQUÉREUR/DU VENDEUR



*Pour info, l'inflation pour la période 2017-2018 est de 2,2 % et de 7,0 % pour la période 2014-2018

CONTENU

Résumé	1
Macro-économique	3
Crédits hypothécaires	4
Activité immobilière	5
Activité immobilière – Analyse nationale	5
Activité immobilière – Analyse régionale	6
Activité immobilière – Analyse provinciale	7
Prix moyen des maisons	10
Prix moyen des maisons – Analyse nationale	10
Prix moyen des maisons – Analyse régionale	11
Prix moyen des maisons – Analyse provinciale	12
Prix moyen des appartements	18
Prix moyen des appartements – Analyse régionale	19
Prix moyen des appartements – Analyse provinciale	21
Appartements – Analyse par nombre de chambres	26
Appartements par nombre de chambres – Analyse nationale	26
Appartements par nombre de chambres – Analyse régionale	27
Appartements par nombre de chambres – Analyse provinciale	29
Analyse du profil Acquéreur / Vendeur	31

MACRO-ÉCONOMIQUE

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

Confiance des consommateurs

09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
0	1	-1	-5
	▲	▼	▼

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

Confiance des Entreprises

09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
1,2	-1,1	0,4	-0,9
	▼	▲	▼

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

Secteur de la construction

09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
2,9	4,1	5,6	5,8
	▲	▲	▲

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

Inflation (IPCH)

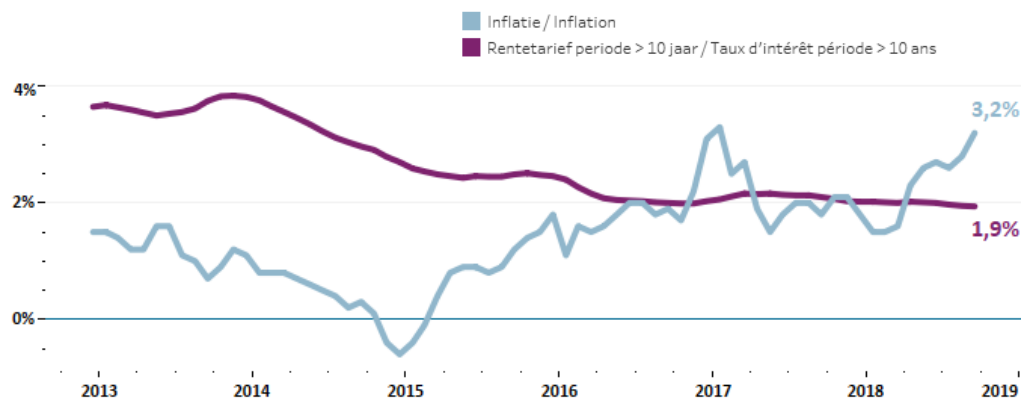
09/2018	10/2018	11/2018
2,8%	3,2%	2,9%
	▲	▼

Le **taux pour un prêt hypothécaire lié à l'achat d'une maison** et d'une durée supérieure à 10 ans a subi durant le début du trimestre dernier une faible diminution. Lors des premiers mois de l'année, les taux d'intérêt se situaient tout juste au-dessus des 2 %. Depuis le mois d'août, le taux s'est retrouvé à 1,97 %. Le taux d'intérêt n'était plus passé sous la barre des 2 % depuis décembre 2016. En novembre, le taux s'élevait à 1,95 %. (Source BNB)

Taux d'intérêt

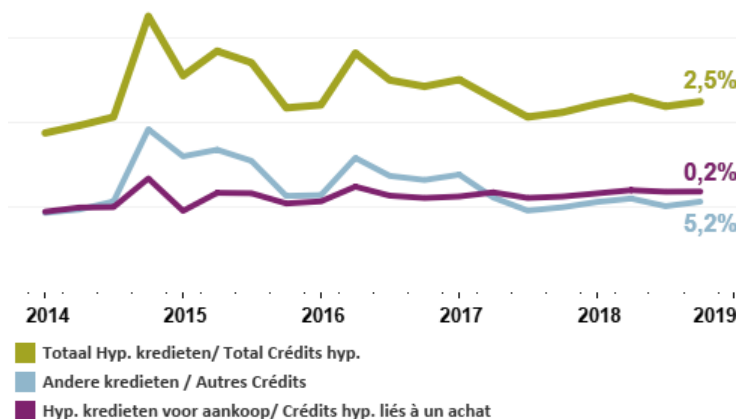
09/2018	10/2018	11/2018
1,95%	1,94%	1,95%
	▼	▲

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 novembre 2018. (Source : BNB)

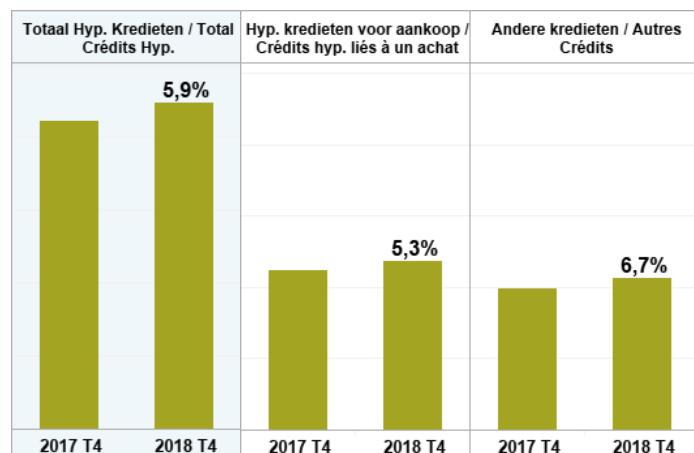


CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du nombre de crédits hypothécaires souscrits par trimestre. Nous distinguons les crédits hypothécaires contractés en vue de l'achat d'une habitation d'une part, et tous les autres crédits hypothécaires d'autre part (par ex. pour un refinancement, des travaux de rénovation, ...). La ligne jaune/verte représente la somme des deux types de crédits et le pourcentage indique l'évolution du nombre de crédits au 4^e trimestre 2018 par rapport au 3^e trimestre 2018.



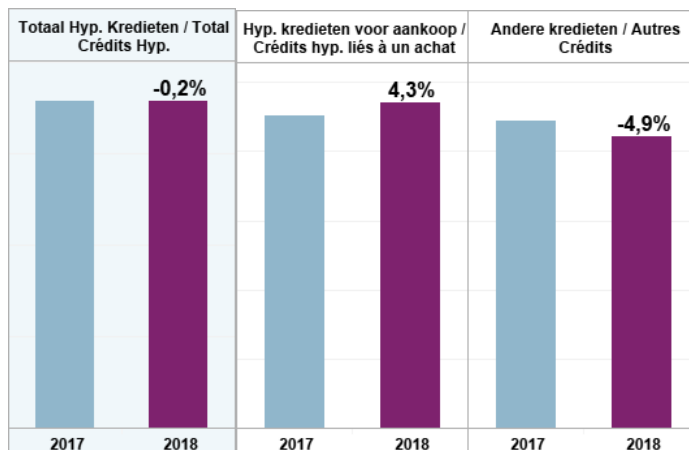
Au total, le nombre de crédits hypothécaires au 4^e trimestre a augmenté de +2,5 % par rapport au 3^e trimestre 2018. Si on analyse les crédits par type, le nombre de crédits hypothécaires liés à l'achat d'une habitation reste au même niveau que celui du 3^e trimestre. Les autres crédits, pour leur part, enregistrent une croissance au 4^e trimestre (5,2 %). Leur nombre se ressaisit après une diminution au 3^e trimestre et se retrouve au même niveau qu'au 2^e trimestre.



En comparant au même trimestre de l'année précédente (voir graphique ci-dessous), le nombre total de crédits hypothécaires a connu une augmentation de +5,9 %. Nous observons une telle évolution tant pour les crédits liés à l'achat d'une habitation que pour les autres crédits hypothécaires.

Sur base annuelle, le nombre de crédits hypothécaires se situe au même niveau qu'en 2017. Si nous observons la sous-division par type de crédit, nous remarquons que cette stabilité est due à l'augmentation du nombre de crédits hypothécaires liés à l'achat d'une habitation et au recul du nombre des autres crédits (respectivement +4,3 % et -4,9 %).

En 2018, le nombre de crédits liés à l'achat d'une habitation a atteint son niveau le plus élevé depuis 5 ans. À l'inverse, le nombre des autres crédits souscrits s'est retrouvé à son niveau le plus bas depuis 5 ans.



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

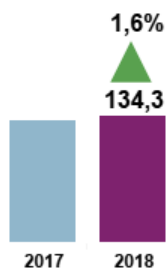
L'évolution trimestrielle de l'activité nationale a été présentée dans la partie supérieure du graphique ci-joint (flèches et pourcentages).

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

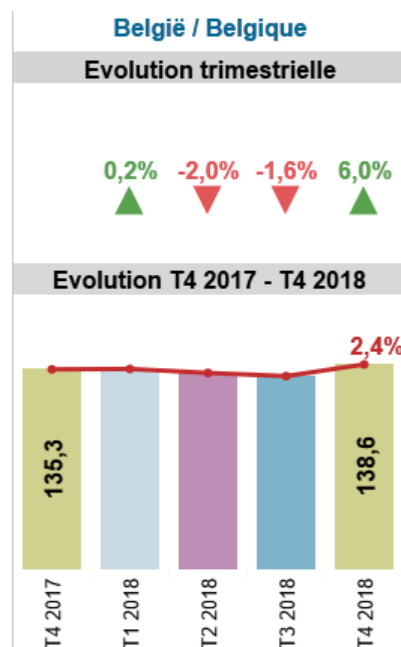
Au dernier trimestre de l'année, le volume immobilier en Belgique a connu une croissance de +6,0 % par rapport au 3^e trimestre 2018. Cette comparaison doit bien entendu être relativisée par le caractère saisonnier du 3^e trimestre, mais cela n'empêche pas que le 4^e trimestre 2018 ait obtenu des résultats particulièrement bons. Nous notons une augmentation de +2,4 % par rapport au 4^e trimestre de 2017. L'évolution par rapport à la même période un an auparavant est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 1.

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

Sur base annuelle, l'activité immobilière du pays a augmenté de +1,6 % en comparaison à 2017. L'indice annuel s'est retrouvé à 134,3 points contre 132,2 points l'année précédente. En 2018, le marché immobilier a été caractérisé par une forte attitude attentiste lors des premiers mois de l'année et par une activité immobilière élevée lors de la deuxième moitié de l'année. L'année 2018 confirme l'activité immobilière croissante, même après les années record de 2016 et 2017.



Graphique 2 : Évolution activité immobilière en Belgique 2017 - 2018



Graphique 1 : Activité immobilière en Belgique / Évolution trimestrielle & évolution 4^e trimestre 2017 - 2018

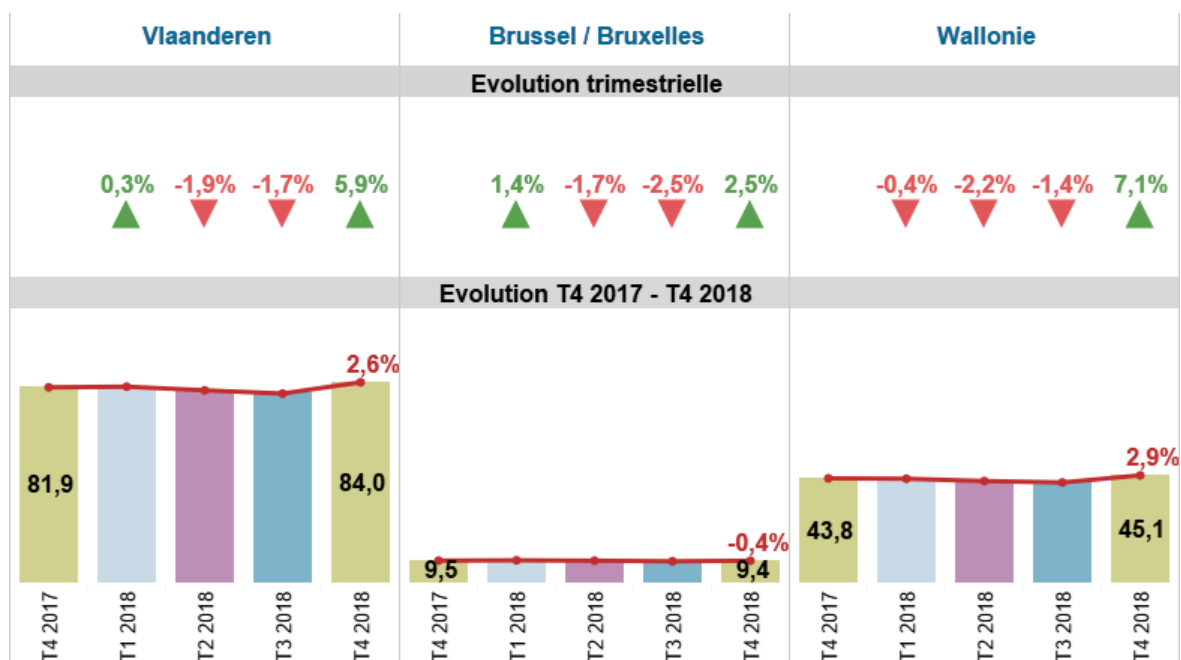
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE RÉGIONALE

Le graphique 3 cible l'activité immobilière par région. En comparaison avec le 3^e trimestre de 2018, le nombre de transactions immobilières a augmenté dans chacune des régions. Cette évolution trimestrielle est représentée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages).

En 2018, la Wallonie, qui équivaut à environ 1/3 du volume immobilier belge, a connu la plus forte croissance de l'activité immobilière en comparaison au 3^e trimestre. Après 3 évolutions trimestrielles négatives d'affilée, le nombre de transactions y a augmenté de +7,1 % lors du dernier trimestre. Par rapport au 4^e trimestre de l'année précédente, l'activité en Wallonie a augmenté pour se retrouver tout juste sous les 3 %. Cette évolution est représentée dans la partie inférieure du graphique (ligne et pourcentage).

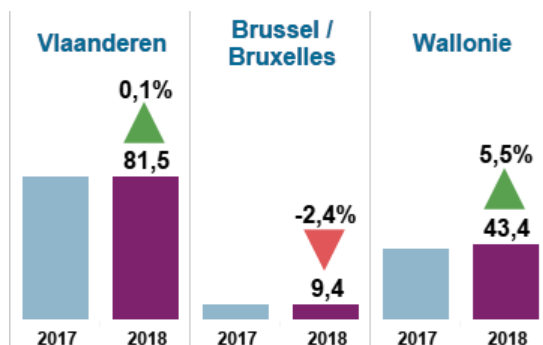
La Région de Bruxelles-Capitale a enregistré la croissance la plus faible du volume immobilier en comparaison au 3^e trimestre 2018 (+2,5 %). Si l'on compare un an auparavant, on remarque un léger recul de l'activité (-0,4 %). C'est la seule région à noter une évolution négative sur cette période.

En Flandre et en Wallonie, le 4^e trimestre 2018 est le 4^e trimestre le plus actif depuis l'existence du baromètre des notaires. En outre, la Wallonie n'avait encore jamais connu un nombre si élevé de transactions immobilières en un trimestre. En Flandre, le 4^e trimestre 2018 semble être le deuxième trimestre le plus actif comme il ne l'a jamais été. Le 1^{er} trimestre 2017 a remporté la palme d'or quant au nombre de transactions.



Graphique 3 : Évolution de l'activité immobilière par région / Évolution trimestrielle & évolution 4^e trimestre 2017 - 2018

Si l'on compare également l'activité immobilière de toute l'année à celle de 2017, la Wallonie sort du lot. Dans cette région, le nombre de transactions immobilières était en 2018 de 5,5 % plus élevé qu'en 2017. La Flandre reste stable et Bruxelles subit une diminution du volume immobilier de -2,4 %.



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

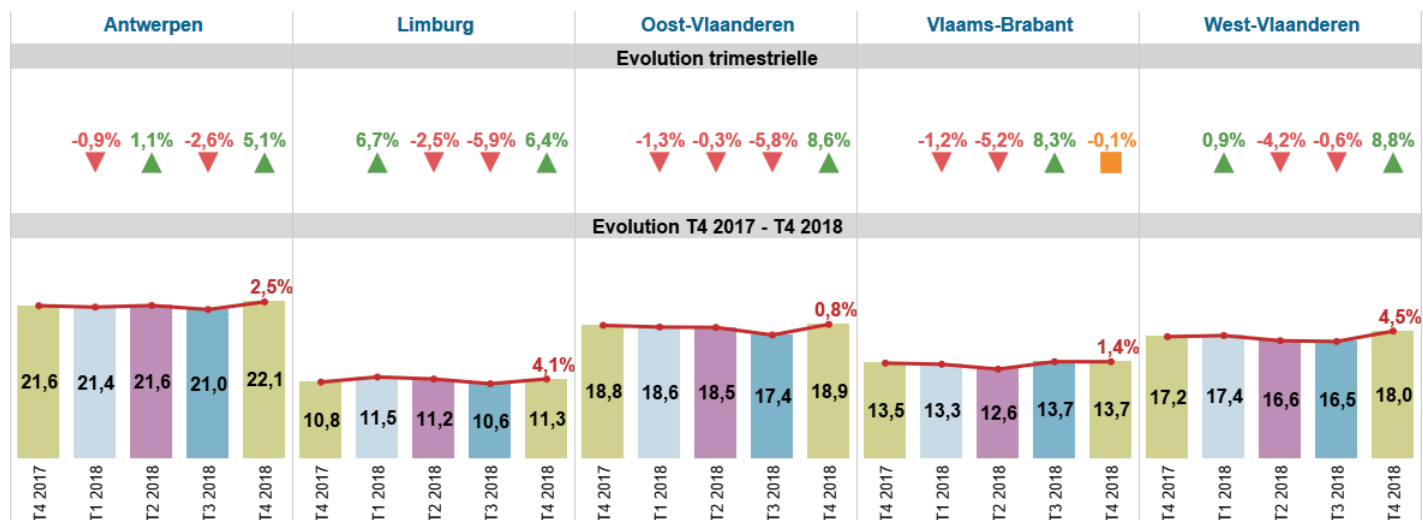
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE PROVINCIALE

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN FLANDRE

Comme relaté précédemment, l'activité immobilière en Flandre était de 5,9 % plus élevée au 4^e trimestre en comparaison au 3^e trimestre.

Au niveau des provinces, l'activité du dernier trimestre de toutes les provinces se trouvait plus élevée qu'au 3^e trimestre. Le Brabant flamand fait office d'exception. Au 3^e trimestre, c'est la seule province de Flandre à avoir connu une forte augmentation du volume immobilier (+8,3 % par rapport au 2^e trimestre 2018). Le volume s'y trouve aujourd'hui au même niveau qu'au 3^e trimestre.

En comparaison au 3^e trimestre 2018, les provinces de Flandre occidentale et orientale connaissent la plus forte augmentation du nombre de transactions immobilières au 4^e trimestre (+8,8 % et +8,6 %).



Graphique 5 : Activité immobilière en Flandre par province / Évolution trimestrielle & évolution 4^e trimestre 2017 - 2018

En comparaison au même trimestre de l'année précédente, le volume immobilier de chaque province flamande a connu une croissance. L'augmentation varie de +0,8 % en Flandre orientale à +4,5 % en Flandre occidentale.

Pour l'ensemble des provinces flamandes, ce 4^e trimestre est le plus actif sur le marché immobilier depuis que nous effectuons nos observations. En Flandre occidentale, le 4^e trimestre 2018 a également été le meilleur trimestre jamais enregistré quant au nombre de transactions immobilières.

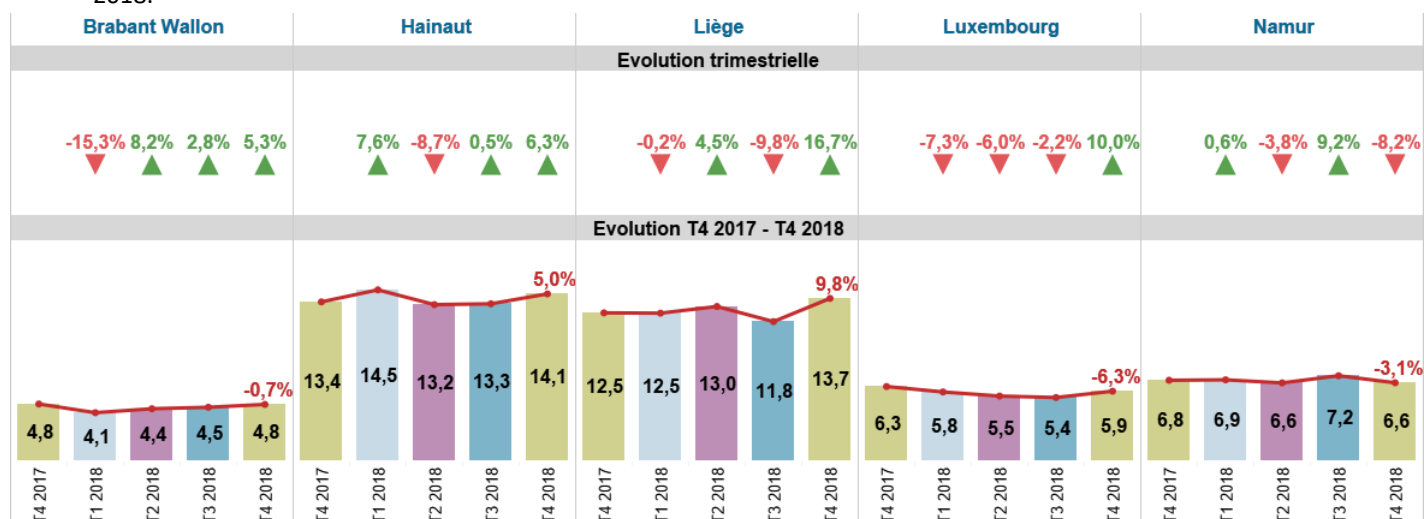
Plus loin en page 9, nous analysons le volume immobilier sur base annuelle et comparons l'activité immobilière de l'année précédente avec 2017.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN WALLONIE

Pour rappel, le 4^e trimestre 2018 a connu une augmentation record du nombre de transactions immobilières en Wallonie. L'activité y a crû de +7,1 % en comparaison au 3^e trimestre 2018 (voir page 6).

Quatre des cinq provinces wallonnes ont connu une augmentation du volume immobilier en comparaison au trimestre précédent. L'augmentation va de +5,3 % au Brabant wallon à +16,7 % en province de Liège. Cette dernière a subi une forte diminution de son activité au 3^e trimestre (-9,8 % par rapport au 2^e trimestre 2018) et semble corriger ce recul dans son dernier trimestre de l'année. Les provinces du Hainaut et du Luxembourg connaissent également une croissance de l'activité immobilière (respectivement +6,3 % et +10,0 %). La province du Luxembourg a d'ailleurs expérimenté la première évolution positive en comparaison au trimestre précédent de 2018.

Namur est la seule province wallonne à subir une diminution de l'activité par rapport au 3^e trimestre 2018. La forte croissance de +9,2 % de ce 3^e trimestre n'a pas été confirmée et l'indice se situe au même niveau qu'au 2^e trimestre 2018.



Graphique 6 : Activité immobilière en Wallonie par province / Évolution trimestrielle & évolution 4^e trimestre 2017 - 2018

Par rapport au 4^e trimestre de l'année précédente, le volume immobilier en Wallonie a augmenté de 2,9 %. Au niveau des provinces, cet écart varie de -6,3 % au Luxembourg à +9,8 % à Liège. La croissance de cette dernière est sans aucun doute liée à la forte augmentation du 4^e trimestre 2018. Les provinces du Hainaut et de Liège ont connu cette année le meilleur 4^e trimestre depuis l'existence de notre baromètre.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Enfin, nous comparons, dans la carte ci-dessous, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2018 à celle de 2017.

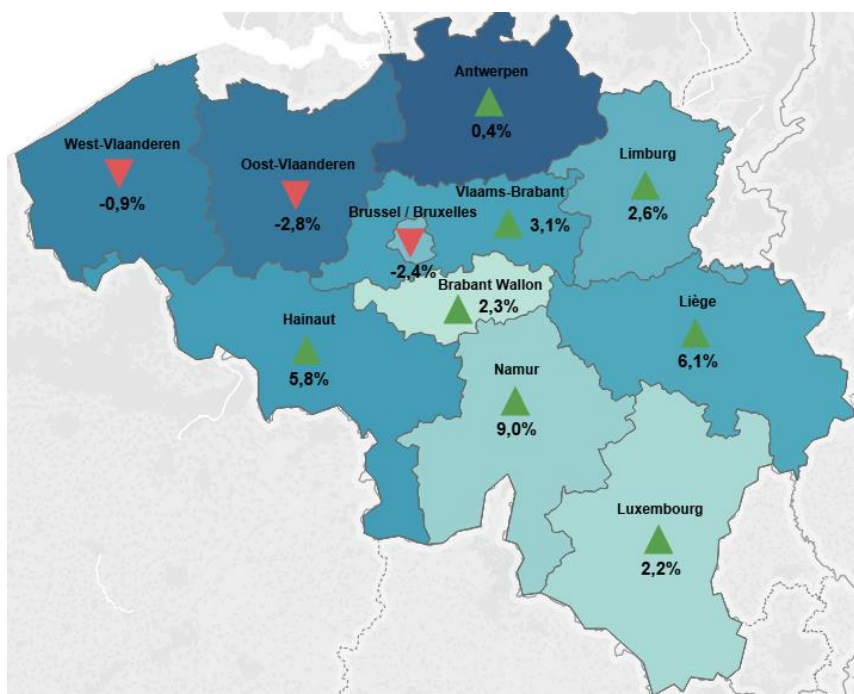
Le code couleur de la carte représente l'activité immobilière de chaque province. Plus la couleur est foncée, plus l'activité immobilière est forte dans cette province. Plus la couleur est claire, plus l'activité immobilière est faible.

Le volume immobilier de la province d'Anvers est donc le plus élevé du pays. En 2018, cette province a effectué 16 % de toutes les transactions immobilières. À l'opposé, la province qui comporte le volume le plus faible se situe en Wallonie et est également la plus petite du pays sur le plan géographique. Le Brabant wallon a un pourcentage de 3,3 % par rapport à toutes les transactions de Belgique.

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

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

Au niveau des provinces, chaque province wallonne participe à l'augmentation régionale. Les plus fortes augmentations du nombre de transactions immobilières ont été constatées dans les provinces



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

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

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

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 :

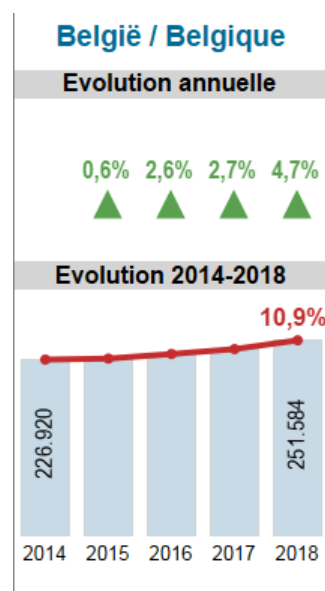
- Les immeubles de rapport ;
- Les fermes,
- Les villas de luxe.

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

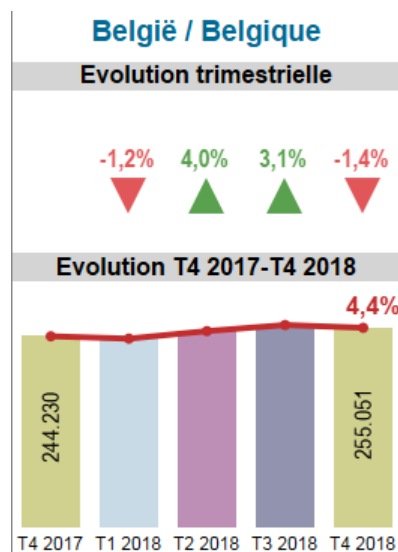
Le prix moyen d'une maison en Belgique s'élève en 2018 à 251.584 EUR. Le prix des maisons a donc augmenté de +4,7 % par rapport à 2017, soit une croissance de 11.200 EUR.

Le graphique 8 illustre le prix moyen d'une maison au niveau national à partir de 2014, ainsi que l'évolution de ce prix lors des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique reflète l'évolution du prix moyen de l'année par rapport à celui de l'année précédente. Nous remarquons que le prix d'une maison enregistre une augmentation continue lors de ces dernières années. Cependant, cette croissance a compensé tout juste l'inflation et la réelle plus-value était assez limitée. Par la forte croissance constatée en 2018 et au vu de l'inflation de 2,2 % la même année¹, les prix des maisons ont connu pour la première fois une réelle croissance significative de quelque 2,5 % par rapport à 2017.

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



Graphique 8 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en



De nos baromètres des notaires précédents, il était déjà ressorti que le prix moyen d'une maison avait connu l'année précédente une évolution positive, en raison d'une forte croissance du prix des maisons aux 2^e et 3^e trimestres (respectivement +4,0 % et +3,1 %). Tel qu'illustré également au graphique ci-contre, le 4^e trimestre modère cette croissance. Le prix moyen subit au 4^e trimestre une diminution de -1,4 % par rapport au 3^e trimestre 2018. Au 4^e trimestre, le prix trimestriel d'une maison en Belgique s'élève à tout juste un peu plus de 255.000 EUR.

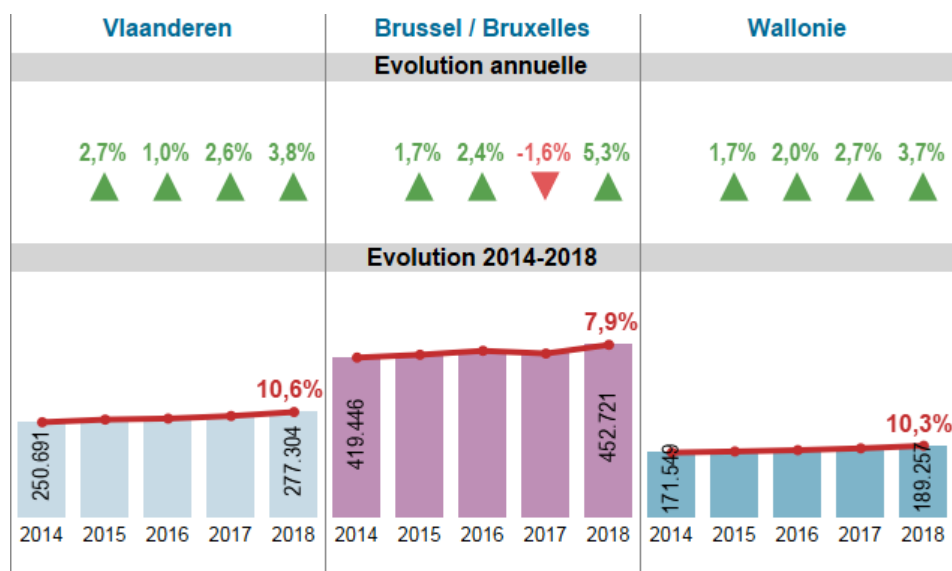
Graphique 9 : Évolution trimestrielle du prix moyen d'une maison en Belgique

¹ Source Eurostat (chiffres disponibles jusque novembre 2018)

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

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

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



Graphique 10 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison au niveau régional

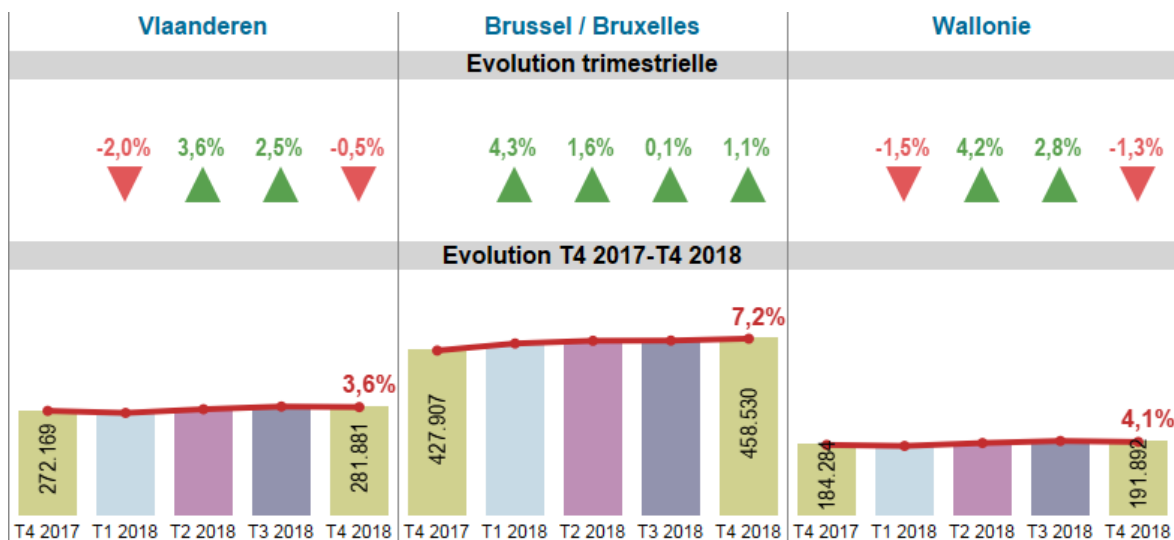
Par analogie à ce que nous avons pu constater au niveau national, nous observons également dans les régions la plus forte évolution annuelle depuis 2014. Sur une période de 5 ans, les prix moyens des logements ont augmenté le plus en Flandre et en Wallonie (à savoir +10,6 % et +10,3 %).

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

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

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

Au niveau de l'évolution trimestrielle du prix, le prix moyen varie dans les régions, au 4^e trimestre 2018, de -1,3 % en Wallonie à +1,1 % à Bruxelles (par rapport au 3^e trimestre 2018). La Région de Bruxelles-Capitale est la seule région à avoir connu lors des 5 derniers trimestres une augmentation continue des prix moyens des logements. Dans cette région, le prix d'une maison coûte, au 4^e trimestre 2018, 7,2 % en plus qu'au même trimestre un an auparavant.



Graphique 11 : Évolution trimestrielle du prix moyen d'une maison au niveau régional

En comparaison au 4^e trimestre 2017, le prix moyen a également augmenté en Flandre et en Wallonie. Les deux régions ont subi une évolution négative en début d'année, suivie par une forte augmentation aux 2^e et 3^e trimestres. Comparé à un an auparavant, le prix des maisons augmente finalement de +3,6 % en Flandre et +4,1 % en Wallonie.

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

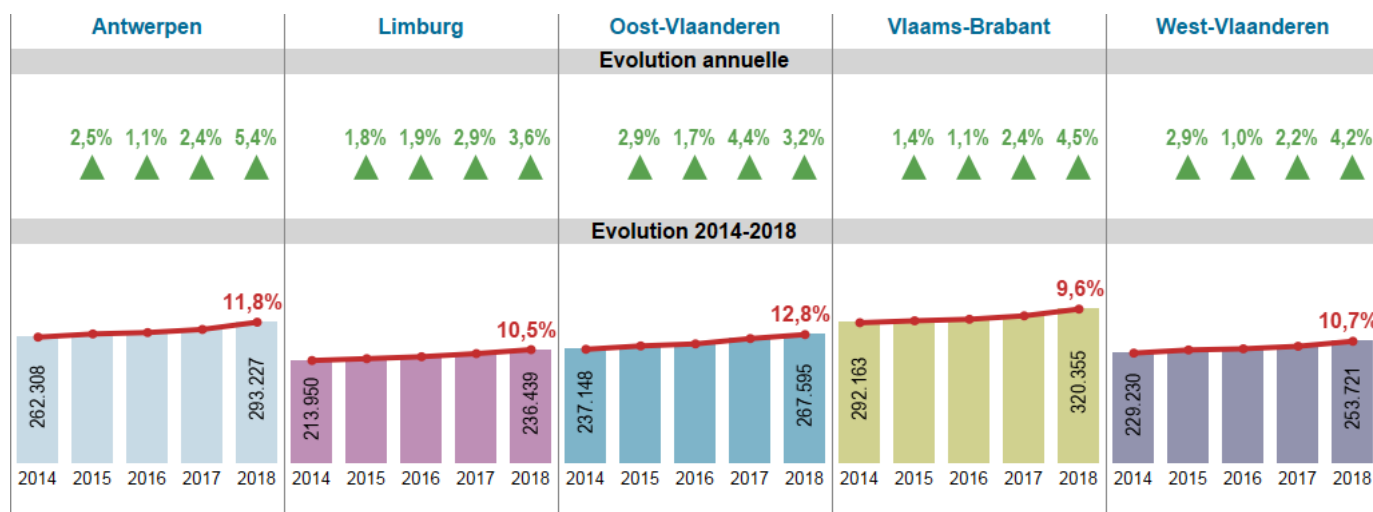
En 2018, le prix moyen d'une maison pour l'ensemble des provinces flamandes augmente de +3,8 % par rapport à 2017 (graphique 10). En moyenne, on paie en Flandre 277.304 EUR pour une maison.

Le graphique 12 (à la page suivante) montre l'évolution sur base annuelle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'une maison dans chaque province flamande.

La forte croissance du prix moyen par rapport à 2017 se constate dans toutes les provinces flamandes. Les augmentations varient de +3,2 % en Flandre orientale à +5,4 % en province d'Anvers.

En Brabant flamand, le prix moyen dépasse pour la première fois les 320.000 EUR. C'est la province flamande la plus chère en ce qui concerne le prix moyen d'une maison et le prix fait partie du plus cher du pays, après celui de la Région de Bruxelles-Capitale et du Brabant wallon. En comparaison avec la moyenne flamande, on paie au Brabant flamand environ 43.000 EUR ou 15,5 % de plus pour une maison.

En 2018, le prix moyen d'une maison en Flandre occidentale dépasse pour la première fois les 250.000 EUR (253.721 EUR). En Flandre, seul le Limbourg comporte un prix moyen moins élevé que 250.000 EUR pour une maison. Le prix moyen d'une maison au Limbourg est de 14,7 % moins élevé que la moyenne flamande (ou également de 40.000 EUR moins élevé).



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

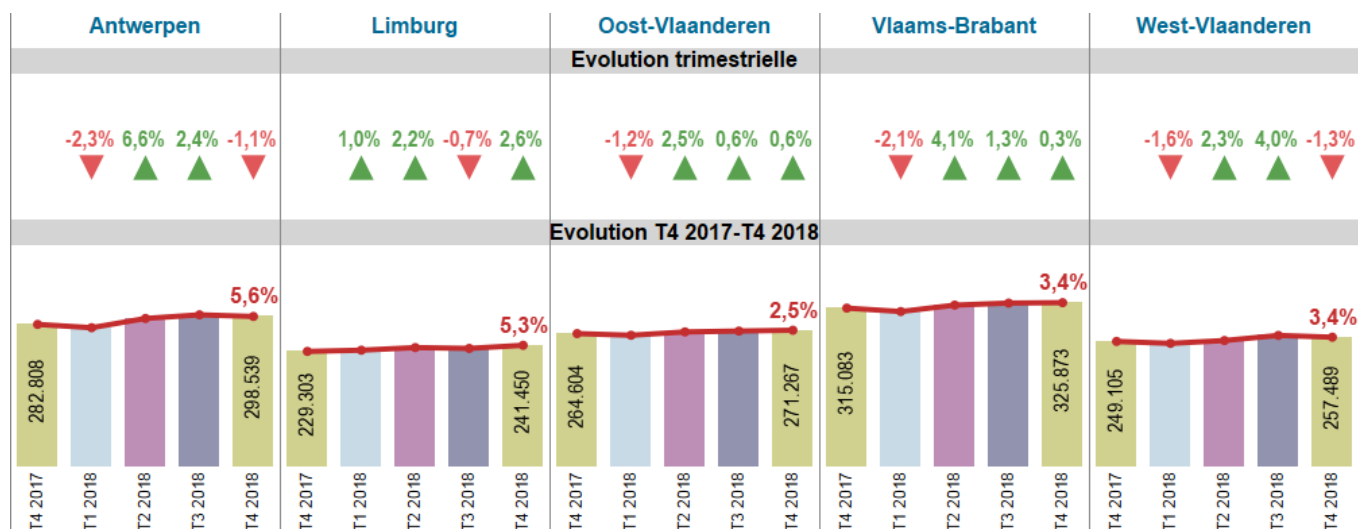
Tel qu'illustré au graphique ci-dessus, le prix moyen d'une maison a crû continuellement dans chaque province flamande lors des 5 dernières années. L'augmentation de 2018 constitue, dans presque chaque province flamande, la plus élevée en comparaison aux évolutions annuelles précédentes. Seule la Flandre orientale fait exception, où la plus forte croissance a été constatée en 2017 en comparaison à l'année précédente.

Comparé à 2014, le prix moyen des maisons augmente le plus en Flandre orientale (+12,8 %). On y paie environ 30.000 EUR de plus pour une maison, si l'on compare à 2014. À Anvers, en Flandre occidentale et au Limbourg, les prix des maisons augmentent en moyenne d'un peu plus de 10 %. Le Brabant flamand, la province dont le prix moyen des maisons est le plus élevé de Flandre, enregistre une croissance de +9,6 %.

Au vu d'une inflation de 7 % (période 2014-2018), les évolutions réelles varient de +5,8 % (Flandre orientale) à +2,6 % (Brabant flamand) depuis 2014.

Au niveau des provinces, nous présentons ci-dessous brièvement les prix trimestriels et leur évolution lors des 5 derniers trimestres. Le prix moyen d'une maison en région flamande s'élevait au 4^e trimestre à 281.881 EUR et est resté assez stable par rapport au 3^e trimestre 2018 (voir aussi le graphique 11).

En revanche, les prix moyens par province varient, lors du dernier trimestre, de -1,3 % du côté le plus à l'ouest de Flandre à +2,6 % du côté le plus à l'est de la région flamande. Anvers, où le prix moyen franchissait encore le prix des 300.000 EUR au 3^e trimestre, a subi une diminution de -1,1 % par rapport au 3^e trimestre 2018, faisant à nouveau descendre le prix sous ce seuil.



Graphique 13 : Évolution trimestrielle du prix moyen des maisons dans les provinces

En comparaison avec le même trimestre de l'année précédente, la Flandre orientale connaît l'augmentation la plus faible (+2,5 %). À Anvers et au Limbourg, les prix moyens des maisons ont crû le plus (respectivement +5,6 % et +5,3 %).

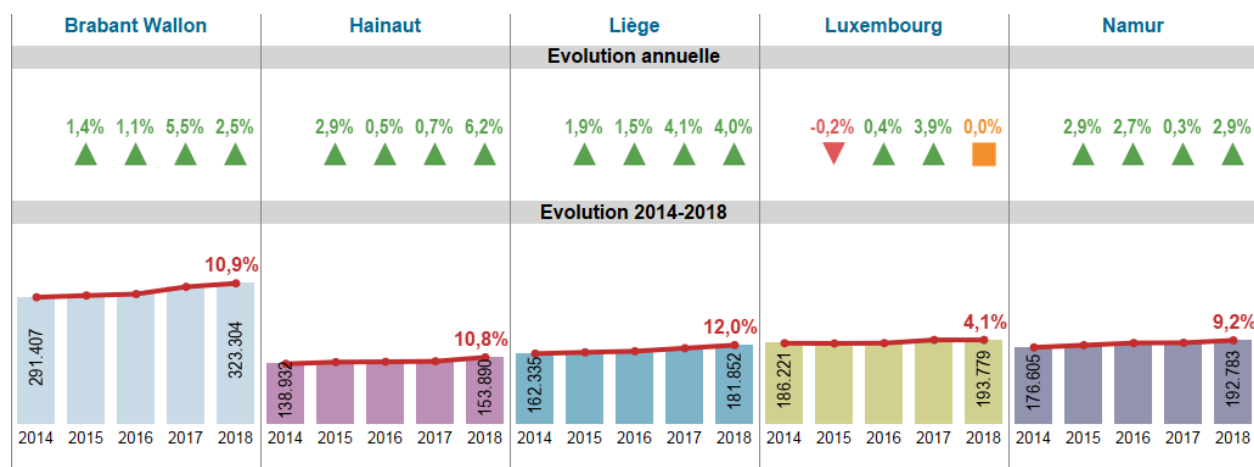
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons en 2018 augmente de +3,7 % par rapport à 2017 (graphique 10). Le prix moyen d'une maison en Wallonie en 2018 s'élève à 189.257 EUR.

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

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

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

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



Graphique 14 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

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

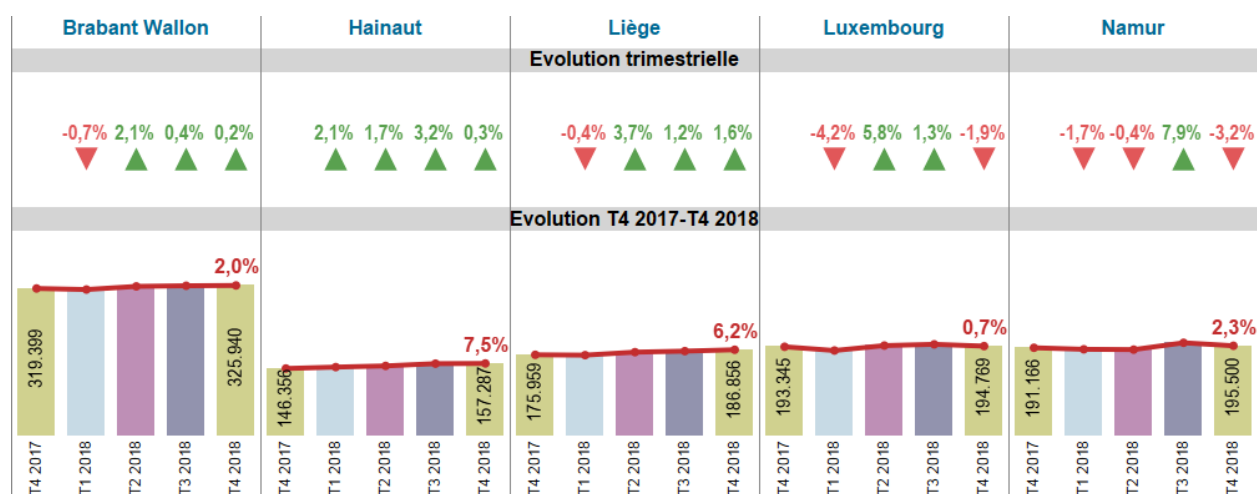
La province de Liège enregistre, avec une croissance de +12,0 %, l'évolution la plus forte en comparaison à 2014. Le prix y augmente en moyenne de presque 20.000 EUR. Au vu de l'inflation, le prix des maisons génère ces 5 dernières années un réel rendement de 5 %. Dans les autres provinces wallonnes, le prix moyen connaît une réelle croissance allant de 2,2 % à Namur à presque +4 % au Brabant wallon et dans le Hainaut. Nous avons d'ailleurs également observé des évolutions similaires en Flandre.

Enfin, nous analysons également les prix trimestriels des provinces wallonnes et leurs évolutions par rapport aux trimestres précédents.

En comparaison au 3^e trimestre 2018, seule la province de Liège a connu une augmentation notable du prix moyen des maisons (+1,6 %). Les autres trimestres de 2018 y avaient également enregistré une augmentation du prix moyen par rapport au trimestre précédent (hormi la stabilité durant le 1^{er} trimestre).

En Région wallonne, le prix moyen a chuté de -1,3 % au 4^e trimestre (voir aussi le graphique 11). Nous constatons que cette diminution régionale est le résultat d'une évolution négative dans les provinces de Namur et du Luxembourg (-3,2 % et -1,9 %).

Au 3^e trimestre, le prix moyen en province de Namur avait franchi pour la première fois la barre des 200.000 EUR, et ce à la suite d'une forte croissance de +7,9 %. Au 4^e trimestre, la moyenne se corrige en passant à 195.500 EUR.

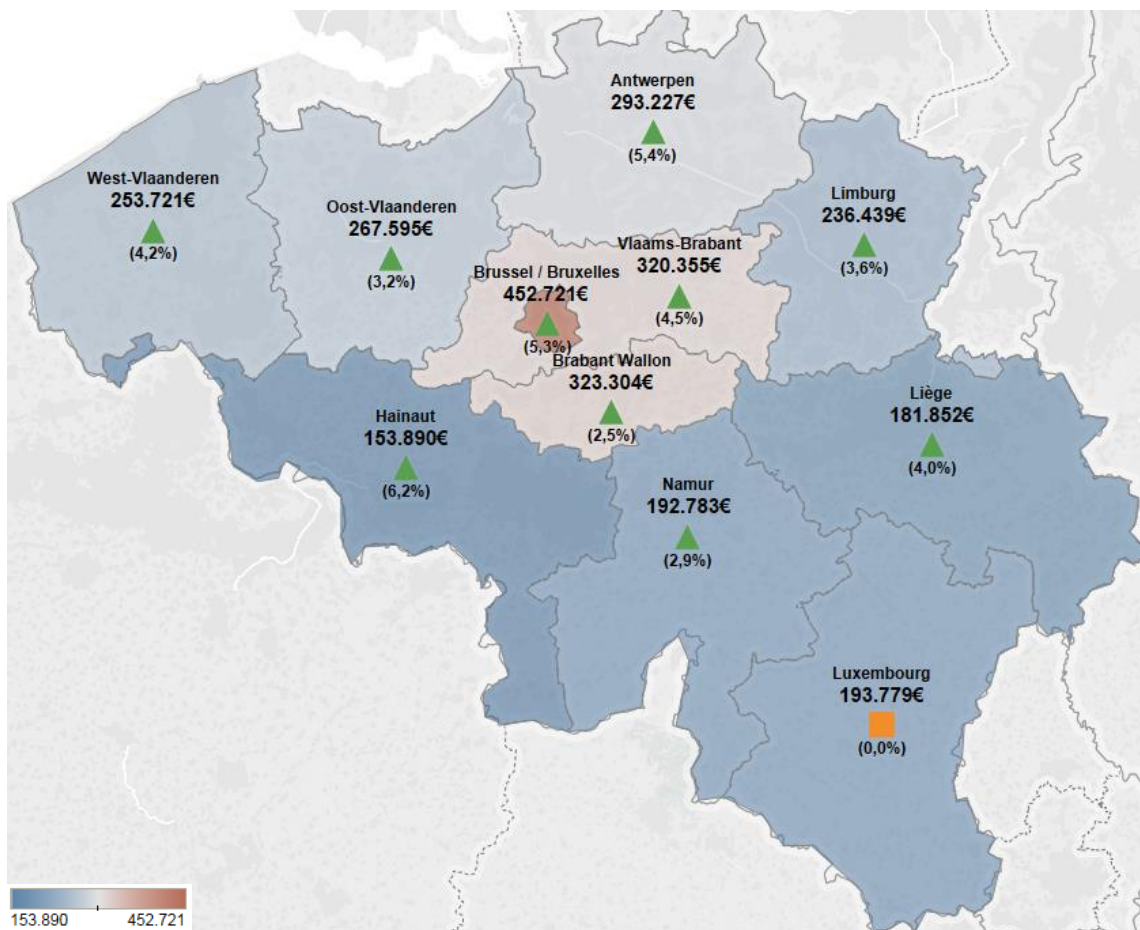


Graphique 15 : Évolution trimestrielle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

En comparaison au même trimestre de l'année précédente, le prix moyen des maisons de chaque province wallonne a connu une augmentation. La plus forte croissance a été constatée dans la province comportant les moyennes les plus faibles du pays (Hainaut +7,5 %). Lors des trimestres derniers, le prix y a crû continuellement de 146.356 EUR à 157.287 EUR (+11.000 EUR). La province de Liège a enregistré une augmentation de +6,2 % par rapport à l'année précédente.

Dans les autres provinces, notamment à Namur, au Brabant wallon et au Luxembourg, la croissance est plus limitée (+2,3 %, +2,0 %, +0,7 %). Ces provinces enregistrent la plus faible évolution du pays si l'on compare au même trimestre un an auparavant.

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



Graphique 16 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison en Belgique (2018 versus 2017)

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

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

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

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

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS

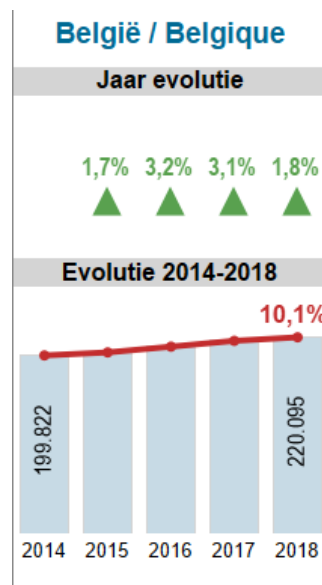
Le graphique 17 illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. C'est la première fois que le prix moyen annuel est supérieur à 220.000 EUR.

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

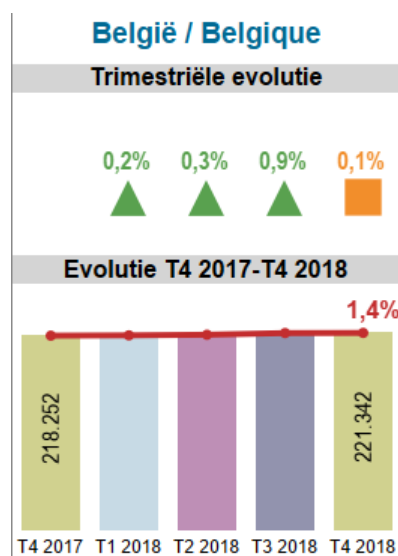
Le prix moyen d'un appartement a augmenté de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

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

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



Graphique 17 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique



Graphique 18 : Prix moyen des appartements en Belgique / évolution par trimestre

Au 4^{ème} trimestre 2018, le prix moyen d'un appartement en Belgique est stable à 221.342 EUR (+0,1% par rapport au troisième trimestre 2018). L'évolution d'un trimestre à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique 18 (flèches et pourcentages).

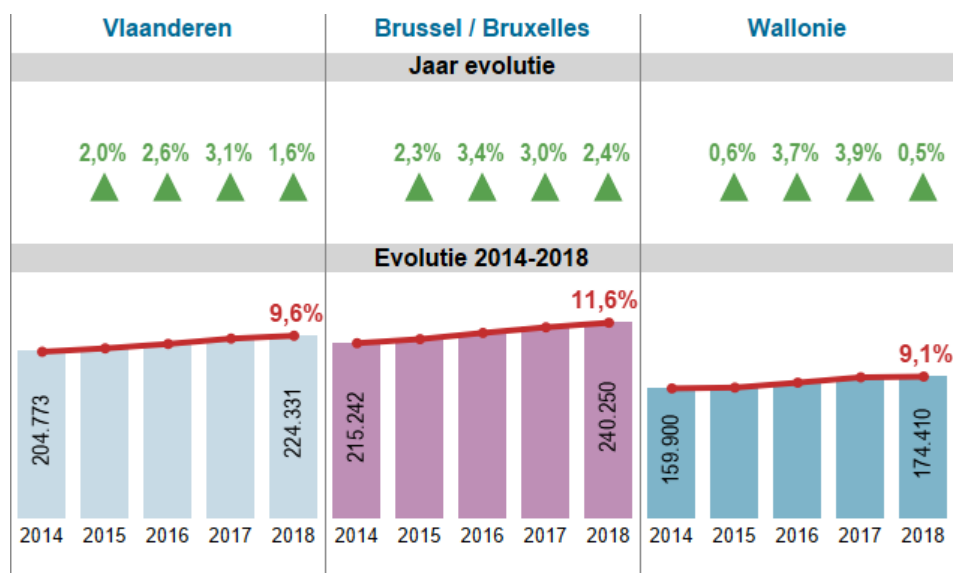
Par rapport au 4^{ème} trimestre 2017, le prix moyen a augmenté de +1,4%, soit +3.000 EUR. L'évolution par rapport à la même période il y a un an est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 18.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE REGIONALE

Au niveau régional, lorsque nous comparons l'année 2018 avec l'année 2017, nous remarquons que le prix moyen des appartements augmente sur les 3 régions. L'augmentation est plus marquée en Flandre et à Bruxelles (respectivement +1,6% et +2,4%) tandis que la Wallonie est stable (+0,5%).

L'augmentation constante du prix moyen d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014. Au niveau national, l'augmentation des prix moyens sur 5 ans (+10,1%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,6% pour la Flandre, +11,6% pour Bruxelles et +9,1% pour la Wallonie. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).

En 2018, le prix moyen d'un appartement au niveau national est de 220.095 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +9,2%, la Flandre de +1,9% tandis que le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -20,8%.

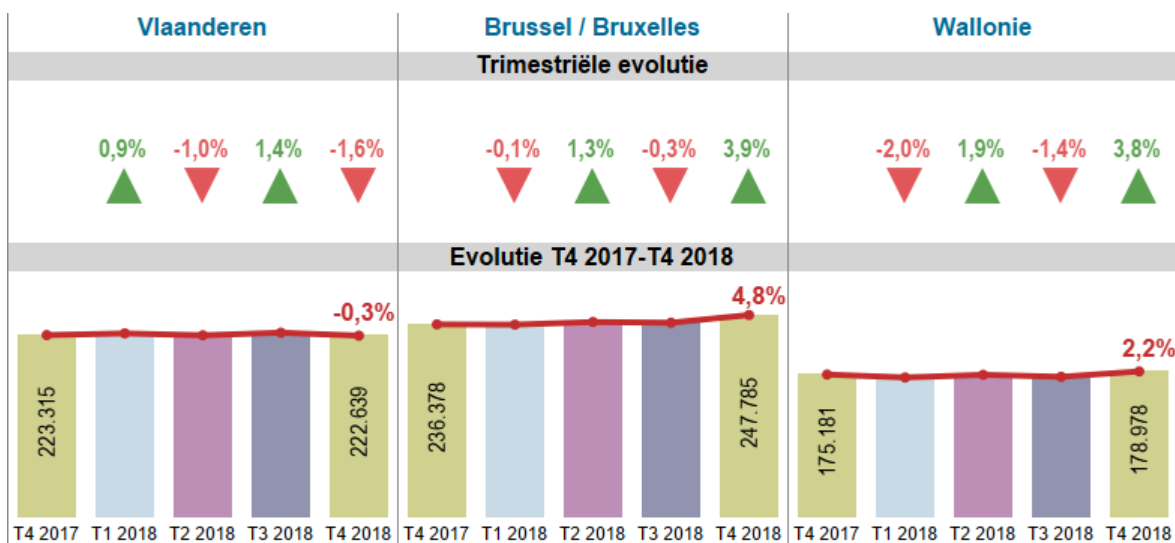


Graphique 19 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région

Par rapport à l'évolution trimestrielle des prix moyens dans les régions, nous remarquons que la Flandre se distingue, chaque trimestre, de Bruxelles et de la Wallonie.

Le prix moyen d'un appartement en Flandre est en diminution de -1,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018. Cette diminution sur le dernier trimestre stabilise le prix moyen sur un an. C'est la seule région ayant un prix moyen inférieur en T4 2018 par rapport au dernier trimestre 2017 (-0,3%).

A Bruxelles et en Wallonie, les prix moyens ont augmenté de respectivement +3,9% et +3,8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2018.



Graphique 20: Prix moyen des appartements en Belgique au niveau régional / évolution par trimestre

Pour la Wallonie, le prix moyen est supérieur de +2,2% à celui atteint il y a un an (+3.800 EUR). A Bruxelles, le prix moyen atteint au 4^{ème} trimestre 2018 est de +4,8% supérieur à celui du 4^{ème} trimestre 2017, soit +11.400 EUR.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE PROVINCIALE

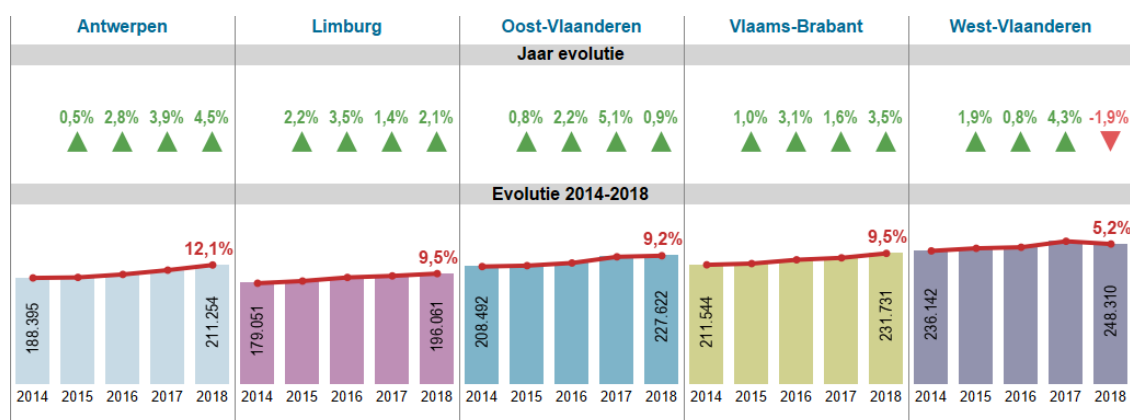
Le prix moyen sur l'ensemble des **provinces flamandes** augmente de +1,6% par rapport à l'année passée (graphique 19). Le prix moyen est de 224.331 EUR en 2018.

Le graphique 21 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 l'année de 2018 une augmentation en province d'Anvers, de Limbourg et en Brabant flamand (de 2,1% à 4,5%). Le prix moyen est stable en Flandre orientale (+0,9%) tandis qu'il diminue en Flandre occidentale (-1,9%). La Flandre occidentale et le Limbourg restent respectivement la province la plus chère et la moins chère de Flandre.

Par rapport à la Région flamande, les prix moyens des provinces du Brabant flamand et de Flandre occidentale en 2018 y sont respectivement de +3,3% et +10,7% supérieurs. Tandis que les provinces d'Anvers et de Limbourg y sont inférieures de respectivement -5,8% et -12,6%.

Le Limbourg est la seule province dans laquelle un appartement coûte en moyenne moins de 200.000 EUR.



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

L'augmentation en province d'Anvers durant l'année de 2018 (+4,5%) est principalement due à l'évolution des prix moyens dans l'arrondissement, et plus particulièrement dans la commune, du même nom (+5,7% au niveau communal). Nous remarquons 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.

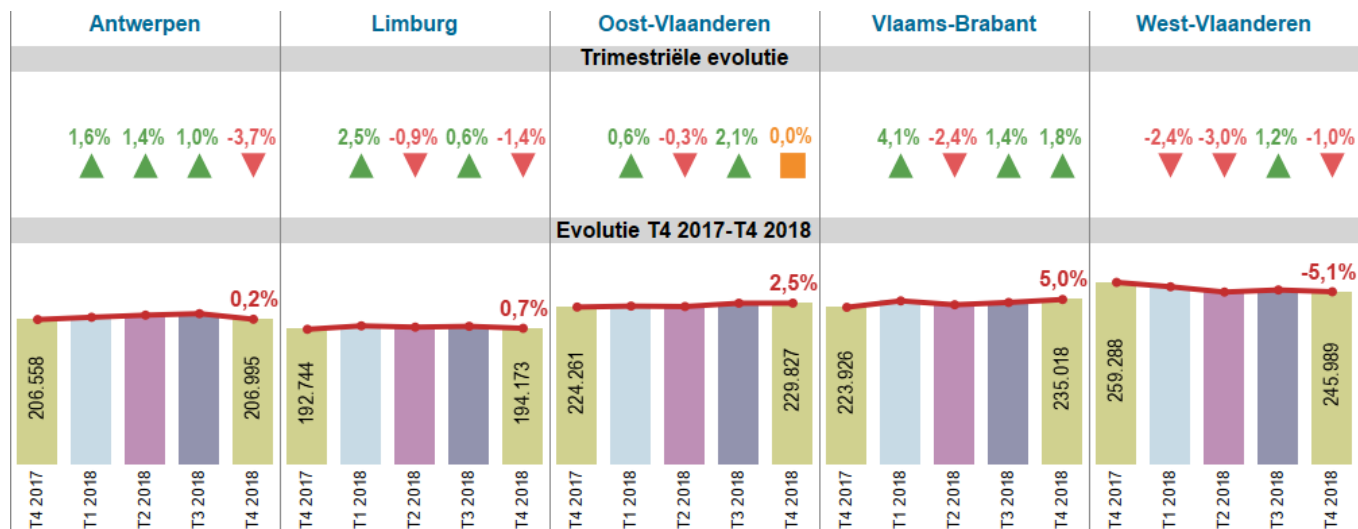
La légère diminution des prix moyens des appartements durant l'année 2018 en Flandre occidentale (-1,9%) est liée aux diminutions constatées au sein de l'arrondissement côtier d'Ostende (-0,4%) et de Bruges (-1,2%), que n'arrivent pas à compenser la légère augmentation dans l'arrondissement de Courtrai (+3,9%). Les arrondissements d'Ostende et de Bruges représentent la part la plus importante du marché immobilier des appartements en Flandre Occidentale.

Le graphique 21, en page précédente, illustre également l'évolution des prix moyens sur une horizon de 5 ans. 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 l'année 2018 est en légère diminution par rapport à 2017. Pour cette dernière, le prix a été le plus élevé en 2017.

Depuis 2014, le prix moyen d'un appartement augmente dans l'ensemble des provinces flamandes. La province d'Anvers enregistre la augmentation la plus élevée (+12,1%). Le Brabant flamand, le Limbourg et la Flandre Orientale oscillent autour des 9,5%, tandis que la Flandre Occidentale enregistre la plus faible augmentation (+5,2%).

La province de Flandre Occidentale est donc, la seule province belge pour laquelle le prix moyen d'un appartement ne croit pas d'année en année sur l'horizon de 5 ans analysé. Le prix moyen réel y diminue même de -1,8% en tenant compte de l'inflation sur la même période, à savoir +7,0% (Source : Eurostat).

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

Le prix moyen d'un appartement au cours du dernier trimestre est en augmentation en Brabant Flamand (+1,8%) et en diminution dans les autres provinces flamandes, à l'exception de la Flandre Orientale qui est stable.

Seules les provinces d'Anvers, du Brabant flamand, de Limbourg et de Flandre Orientale ont un prix moyen au 4^{ième} trimestre 2018 supérieur à leur niveau d'il y a un an (4^{ième} trimestre 2017). La Flandre Occidentale diminue, quant à elle, de -5,1%.

Le prix moyen sur l'ensemble des **provinces wallonnes** augmente de +0,5% par rapport à l'année passée (graphique 19). Le prix moyen est de 174.410 EUR en 2018.

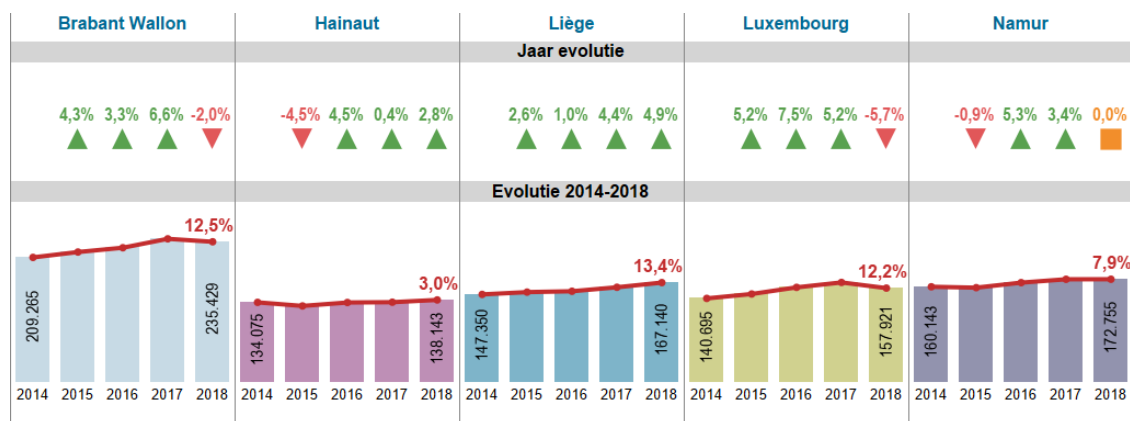
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 23 ci-dessous. Les prix moyens des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège et de Hainaut (de respectivement 4,9% et 2,8%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -2,0% et -5,7%. En province de Namur, le prix moyen reste stable.

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

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

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

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



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

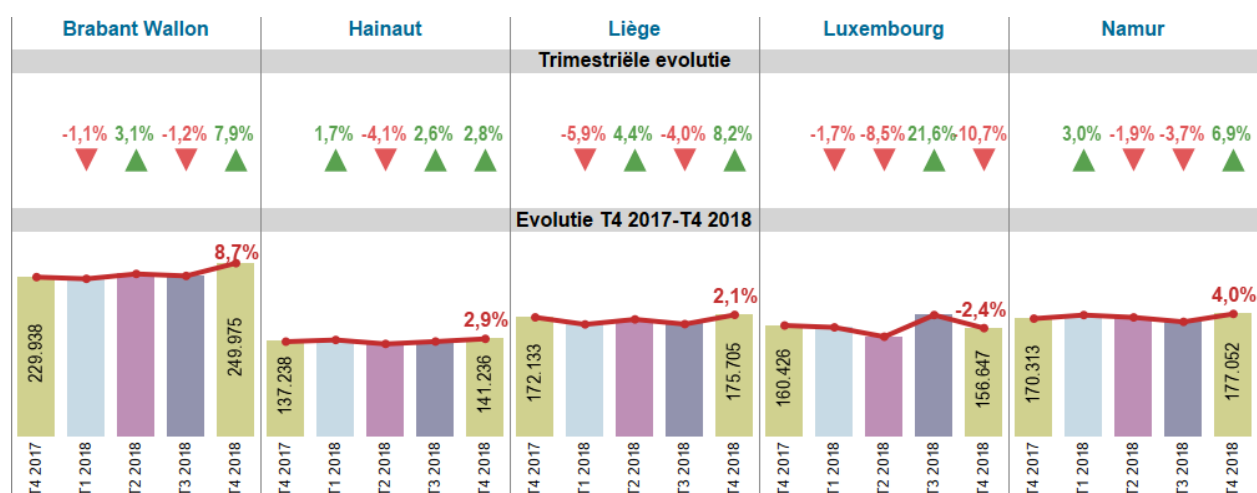
En effectuant une comparaison sur plus long terme, nous constatons que les prix moyens des appartements sur l'année 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation oscille autour des +12% à +13% pour les provinces de Luxembourg, de Brabant Wallon et de Liège. Les provinces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

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

Au niveau trimestriel, le prix moyen des appartements en Région Wallonne au 4^{ième} trimestre augmente de +3,8% par rapport au 3^{ième} trimestre 2018 (graphique 20). Le prix moyen d'un appartement en Wallonie au 4^{ième} trimestre 2018 est de 178.978 EUR. Les prix au niveau des provinces varient par rapport au trimestre précédent de -10,7% à +8,2%.

La plus forte diminution concerne la province de Luxembourg qui voit son prix moyen pour un appartement diminuer fortement et corriger la forte augmentation constatée au trimestre précédent. 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 +2,8% par rapport au 3^{ième} trimestre 2018. Les trois autres provinces augmentent de +6,9% à +8,2%.



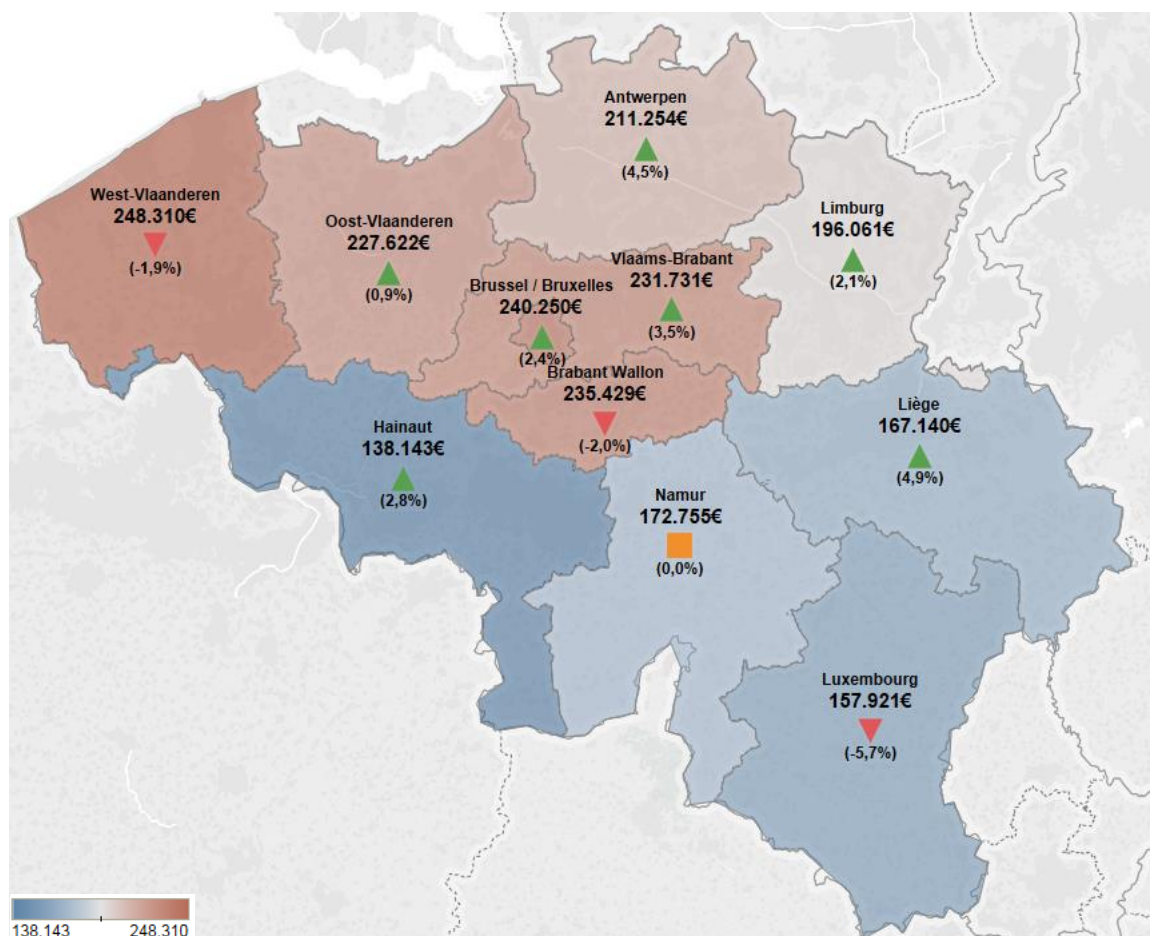
Graphique 24 : Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par trimestre

Par rapport au prix moyen du 4^{ième} trimestre 2017, la province de Luxembourg enregistre une diminution de -2,4%, tandis que les provinces du Brabant Wallon, de Namur, de Hainaut et de Liège augmentent, quant à elles, entre 2,1% et 8,7% sur un an.

Seul le Brabant wallon a un prix moyen pour un appartement au 4^{ième} trimestre 2018 supérieur à la moyenne wallonne (178.978 EUR). De même, le Brabant wallon est la seule province wallonne ayant des prix moyens supérieurs au seuil de 200.000 EUR.

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

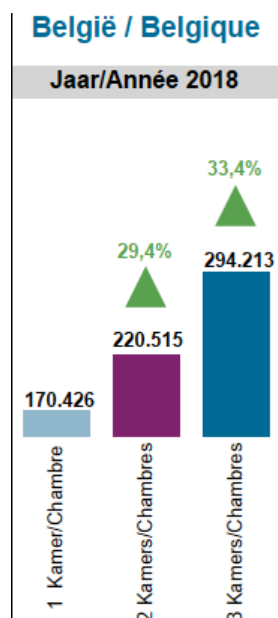
Le code couleur représente le prix moyen. Plus la couleur est brun-rouge foncé, plus un appartement dans cette province coûte cher, et inversement, plus la couleur est bleue foncée, plus un appartement dans cette province est bon marché. Ainsi, un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre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



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

APPARTEMENTS – ANALYSE PAR NOMBRE DE CHAMBRES

APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – ANALYSE NATIONALE



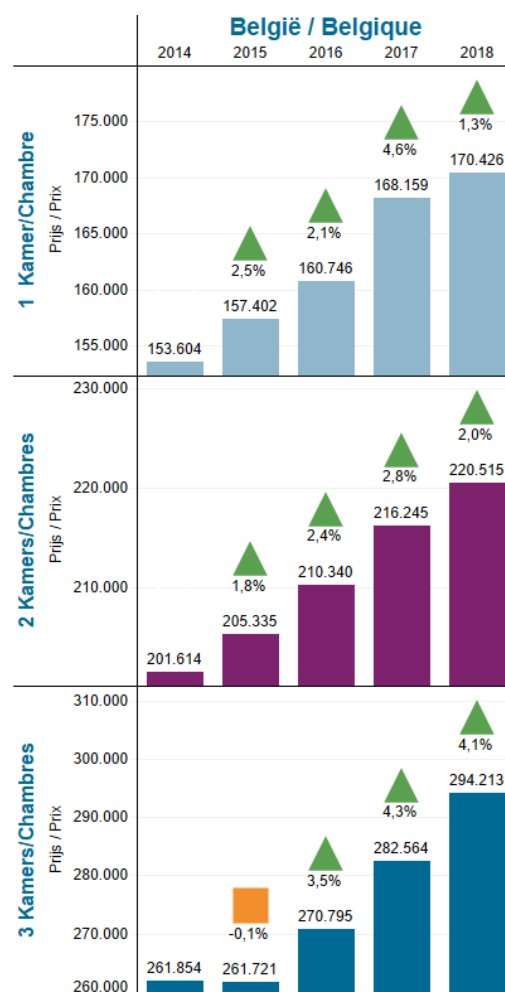
Graphique 26 : Prix moyen des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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

L'évolution des prix moyens entre 2014 et 2018 est plus importante pour les appartements 3 chambres (+12,4%), suivi des appartements 1 chambre (+11,0%) et pour finir par les appartements 2 chambres (+9,4%). Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique (+7,0%) sur cette même période.

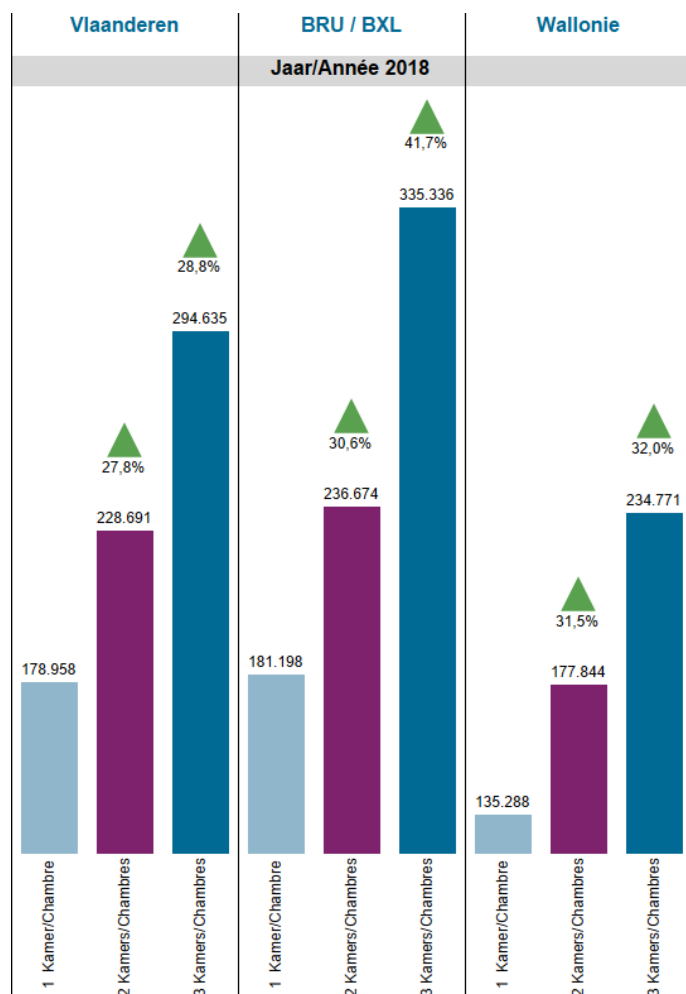
Le graphique à gauche présente pour la Belgique les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

Pour 2018, un appartement à 2 chambres coûte en **Belgique** en moyenne 29,4 % en plus qu'un appartement à 1 chambre (+ 50.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 33,4 % de plus qu'un à 2 chambres (+74.000 EUR).



Graphique 27: Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – ANALYSE REGIONALE



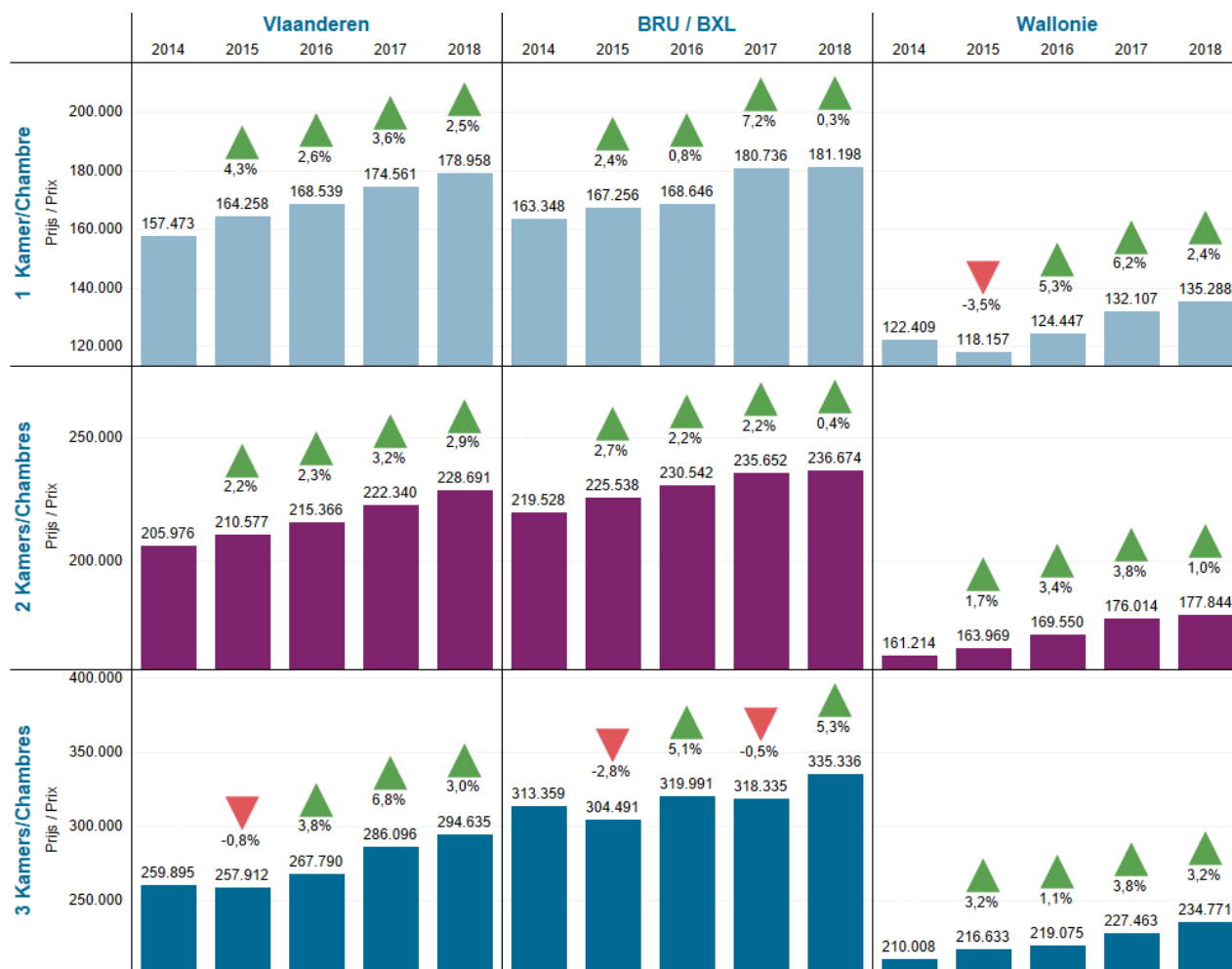
Graphique 28 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

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

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

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

En Wallonie, le prix d'un appartement 2 chambres, permet d'obtenir un appartement 1 chambre à Bruxelles et en Flandre. Tandis qu'un appartement 3 chambres a, plus ou moins, la même valeur qu'un appartement 2 chambres dans les autres régions.



Graphique 29: Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres

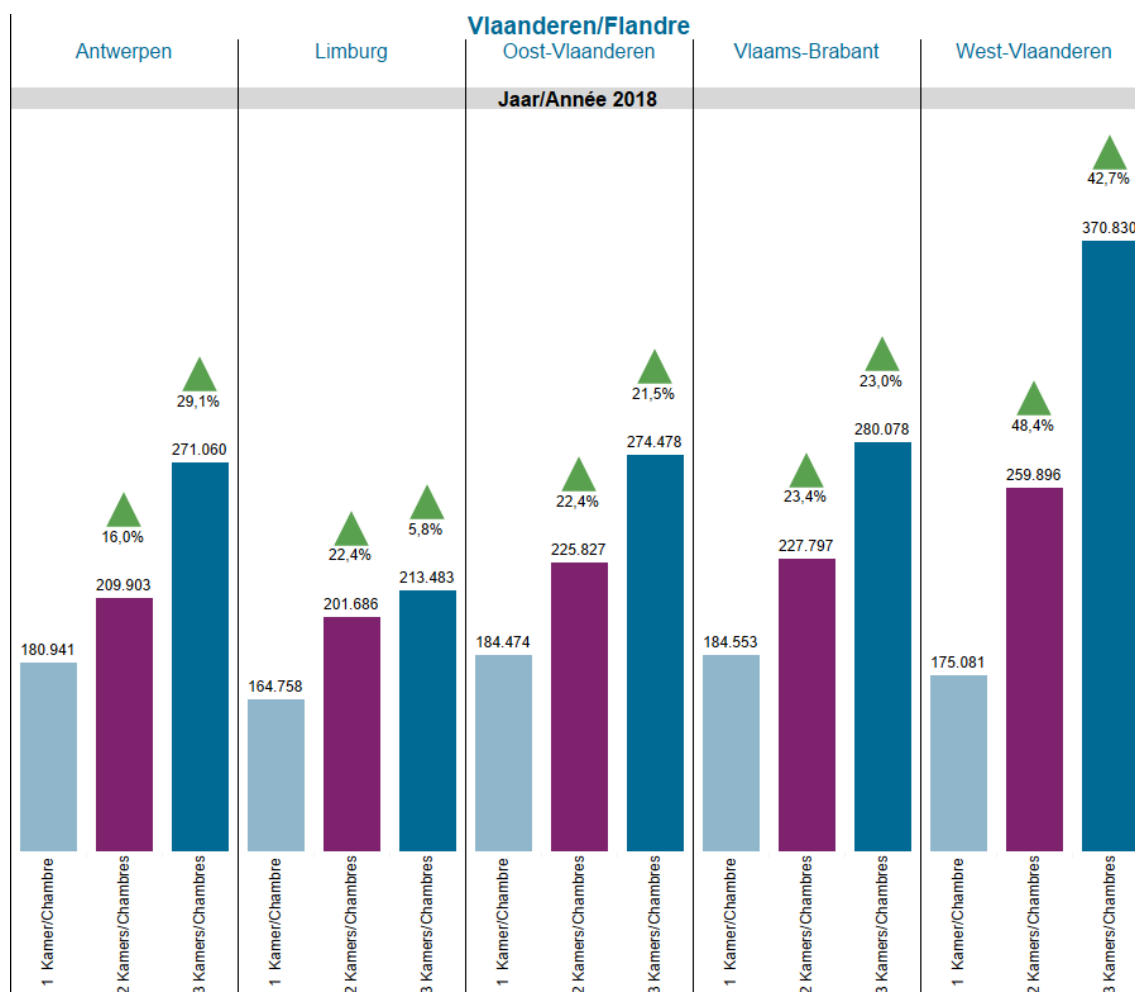
Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 26, et ce sur les 3 régions du pays (excepté 2015 en Wallonie).

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

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

APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – ANALYSE PROVINCIALE

Au niveau provincial, nous nous limiterons à la présentation du surplus à payer par chambre supplémentaire.



Graphique 30 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Flandre par province & par nombre de chambres

Hormis le cas particulier de la province de Flandre occidentale influencée par la côte belge, il faut compter, en **Flandre**, entre 16% et 24% en plus pour passer d'un appartement 1 chambre à un appartement à 2 chambres. Le surplus à payer pour le passage de 2 chambres à 3 chambres oscille entre 6% et 29%.

En province de Flandre occidentale, des surplus de respectivement 48% et 43% sont nécessaires pour passer de 1 chambre à 2 et de 2 chambres à 3.

Pour les 3 types d'appartements, le prix moyen en Limbourg se situe en dessous du niveau national. Tandis qu'en Flandre Occidentale il se situe automatiquement au-dessus.

En **Wallonie**, le Brabant wallon fait office d'exception. Le prix moyen d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces (hors province de Namur). De même, le prix moyen d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces. C'est la seule province wallonne pour laquelle le prix moyen d'un appartement 1,2 ou 3 chambres est supérieur à la moyenne nationale.

En pourcentage, il faut compter de 25% à 44% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 17% et 38%.

Il est intéressant de pointer le cas de la province de Namur qui présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 chambre et 2 chambres le plus élevé sur les provinces belges (+44,4%) (hors Flandre occidentale suite à l'effet de la côte belge) alors que le surplus à payer entre 2 chambres et 3 chambres y est dans les plus faibles (+17,0%).

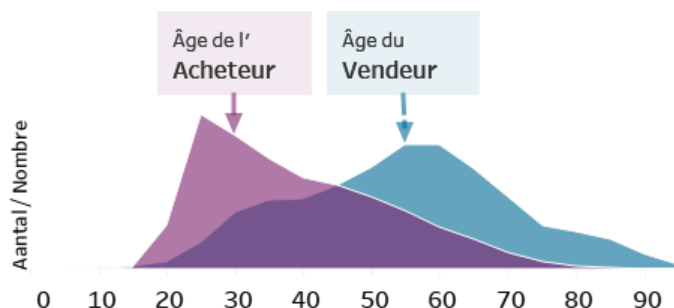


Graphique 31 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

ANALYSE DU PROFIL ACQUÉREUR / VENDEUR

En guise de conclusion, et pour la première fois, nous avons analysé les âges de l'acquéreur d'une part et du vendeur d'autre part. L'analyse comprend tant les ventes publiques que les ventes de gré à gré dont l'acte a été passé en 2018, et se concentre sur l'acquéreur / le vendeur particulier domicilié en Belgique au moment de l'acquisition.

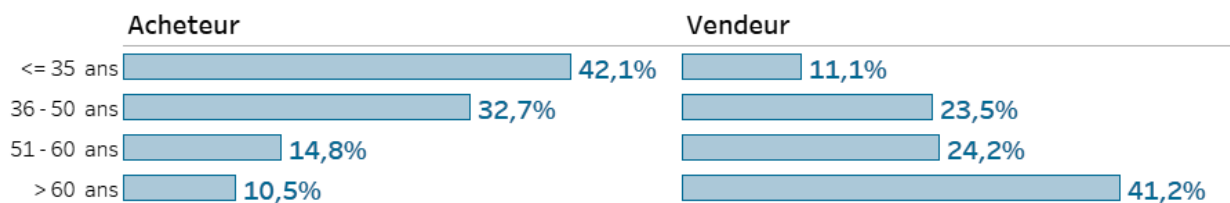
Le graphique ci-dessous identifie la répartition par âge en fonction que l'on soit acquéreur ou vendeur. Nous observons une répartition asymétrique pour l'âge de l'acquéreur, qui présente un pic entre 25 et 40 ans. Du côté du vendeur, la répartition est plus étendue, où les âges de 55 à 60 ans surviennent le plus.



Graphique 32 : Répartition selon l'âge de l'acquéreur / du vendeur

Ce sont donc surtout les jeunes qui achètent et qui mènent le marché immobilier. Plus de 40 % des acquéreurs étaient âgés de 35 ans ou moins au moment de l'acquisition. 1 acquéreur sur 10 est âgé de 60 ans ou plus.

Du côté des vendeurs, on a l'image inverse. 4 vendeurs sur 10 ont plus de 60 ans. La moitié des vendeurs est âgée de 36 à 60 ans. 11,1 % d'entre eux sont âgés de moins de 36 ans.



Graphique 33 : Âge de l'acquéreur et du vendeur par catégorie d'âge