

# BAROMÈTRE DES NOTAIRES

## IMMOBILIER

WWW.NOTAIRE.BE

# T1 2019

Baromètre 40

### RÉSUMÉ

### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### INDICE ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE T1 2019



#### ÉVOLUTION T4 2018 - T1 2019



#### ÉVOLUTION T1 2018 - T1 2019



### PRIX MOYENS

#### ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE (2018 – YTD 2019)



#### ÉVOLUTION SUR 5 ANS (2014 – YTD 2019)



\* Pour information, la période d'inflation pour la période 2014-2019 est de 7,3%.

## CONTENU

Macro-économique .....	3
Prêts hypothécaires .....	4
Activité immobilière .....	5
Activité immobilière - Analyse nationale.....	5
Activité immobilière - Analyse régionale.....	6
Activité immobilière - Analyse provinciale .....	7
Segmentation de l'activité immobilière.....	9
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.....	17
Prix moyen des appartements – Analyse nationale .....	17
Prix moyen des appartements – Analyse régionale .....	18
Prix moyen des appartements – Analyse provinciale.....	20

## MACRO-ÉCONOMIQUE

**La confiance des consommateurs** a continué à baisser au cours des deux premiers mois de l'année. En mars 2019, pour la première fois en 4 mois, l'indicateur s'est légèrement amélioré et a clôturé à -6 points. En comparaison, un an plus tôt, en mars 2018, l'indicateur était encore à son point culminant au cours des 12 derniers mois, à 3 points. (Source : BNB)

## Confiance des consommateurs

12/2018	01/2019	02/2019	03/2019
-5	-6	-7	-6
	▼	▼	▲

**La confiance des entreprises** est en baisse depuis décembre de l'année dernière. En février 2019, elle a chuté à -1,7 point. Une confiance des entreprises si faible date de l'été 2017. En mars, l'indicateur économique s'est redressé et a finalement clôturé le premier trimestre 2019 à -0,7 point. (Source : BNB)

## Confiance des Entreprises

12/2018	01/2019	02/2019	03/2019
-0,9	-1,5	-1,7	-0,7
	▼	▼	▲

**La confiance des entrepreneurs dans l'industrie de la construction, et plus particulièrement dans la construction des bâtiments résidentiels, est montée à 8,3 points en mars 2019.** Après une croissance continue à la hausse entre août et décembre 2018, l'indicateur a légèrement baissé en janvier 2019 puis s'est nettement redressé au cours des mois suivants. (Source : BNB)

## Secteur de la construction

12/2018	01/2019	02/2019	03/2019
5,8	3,2	5,6	8,3
	▼	▲	▲

**L'inflation belge (indice IPCH) est revenue à 2,2 % en décembre 2018** après une hausse durant le second semestre de 2018. L'indice des prix à la consommation continue à fluctuer autour de 2 % au cours des 2 premiers mois de l'année. L'indice de mars 2019 n'était pas encore connu au moment de la rédaction de ce baromètre. (Source : BNB)

## Inflation (IPCH)

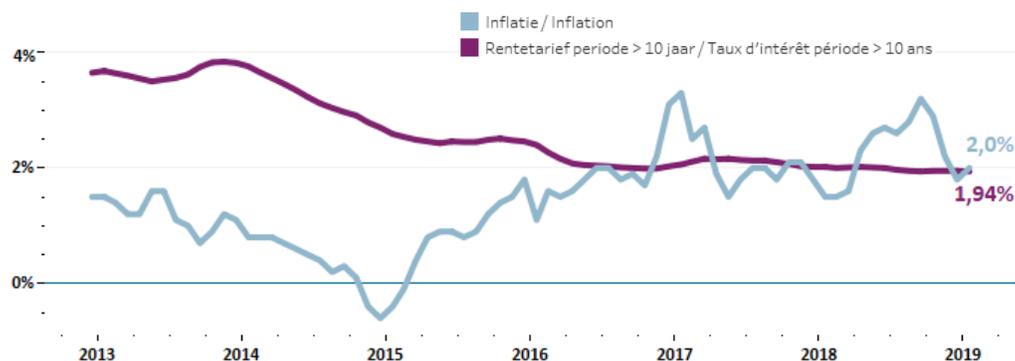
12/2018	01/2019	02/2019
2,2%	1,8%	2,0%
	▼	▲

**Le taux d'intérêt sur un prêt hypothécaire, pour l'achat d'une maison, d'une durée de plus de 10 ans est stable à 1,95 % depuis septembre 2018.** Au cours des premiers mois de cette année, le taux d'intérêt reste légèrement inférieur à 2 %. Le taux d'intérêt pour mars 2019 n'était pas encore connu au moment de la rédaction du présent baromètre. (Source : BNB)

## Taux d'intérêt

12/2018	01/2019	02/2019
1,95%	1,95%	1,94%
	■	▼

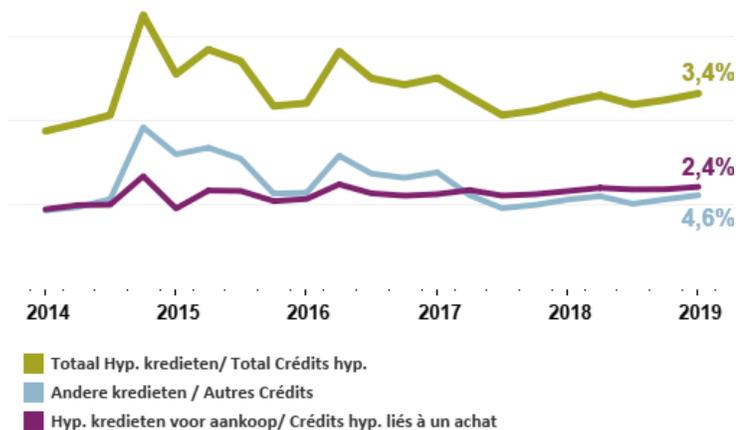
Pour information, le graphique ci-dessous présente l'évolution de l'inflation en Belgique et le taux d'intérêt de la BCE au cours des dernières années jusqu'en février 2019. (Source : BNB)



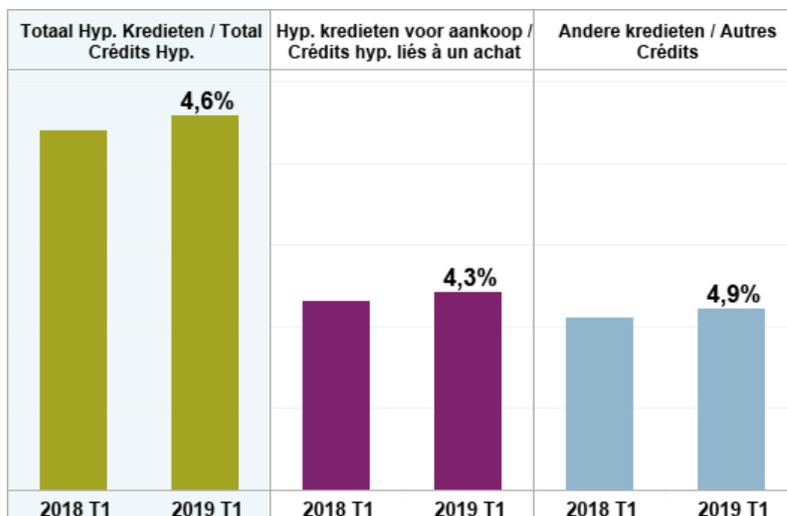
## PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du nombre de prêts hypothécaires souscrits par trimestre. On distingue les prêts hypothécaires utilisés pour l'achat d'une maison d'une part et tous les autres prêts hypothécaires d'autre part (par exemple pour refinancement, travaux de rénovation, etc.). La ligne jaune/verte montre la somme des deux, le pourcentage montre l'évolution du nombre de prêts au 1er trimestre 2019 par rapport au 4ème trimestre 2018.

Dans l'ensemble, le nombre de prêts hypothécaires a augmenté de 3,4 % au premier trimestre de 2019 comparativement au quatrième trimestre de 2018. Fondamentalement, le nombre de prêts hypothécaires pour l'achat d'une habitation n'a augmenté que de +2,4%. Les autres prêts ont enregistré une croissance de +4,6% au premier trimestre.



Par rapport au même trimestre de l'année dernière (voir graphique de droite), le nombre total de prêts hypothécaires a augmenté de +4,6%. On observe une telle évolution tant pour les prêts pour l'achat d'un logement (+4,3%) que pour les autres prêts hypothécaires (+4,9%). Il est frappant de constater que le nombre de prêts hypothécaires pour l'achat d'une maison n'a jamais été aussi élevé au premier trimestre. Nous verrons plus loin que l'activité immobilière montre une tendance similaire.



## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière suit l'évolution du nombre de dossiers relatifs à l'immobilier qui arrivent mensuellement dans les études notariales.

### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE - ANALYSE NATIONALE

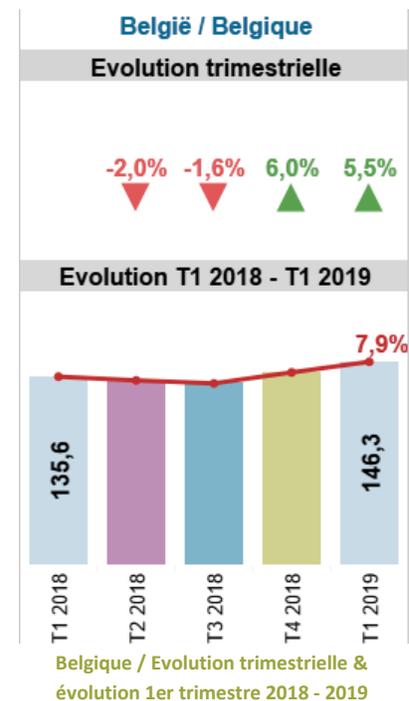
L'indice d'activité immobilière pour le premier trimestre 2019 clôture à 146,3 points, établissant un nouveau record pour l'année. Jamais auparavant autant de transactions immobilières n'avaient eu lieu au cours d'un 1<sup>er</sup> trimestre de l'année, le record précédent date du premier trimestre 2017. Aujourd'hui, deux ans plus tard, +6,9% de transactions de plus ont eu lieu par rapport à l'année record 2017.



Graphique 1 : indice de l'activité immobilière en Belgique (indice 100 = 3<sup>ème</sup> trimestre 2007)

Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, qui avait l'indice d'activité le plus élevé depuis le lancement de ce baromètre, le marché immobilier belge a vu son nombre de transactions augmenter de +5,5%. Cette évolution trimestrielle est illustrée dans la partie supérieure du graphique ci-contre (flèches et pourcentages).

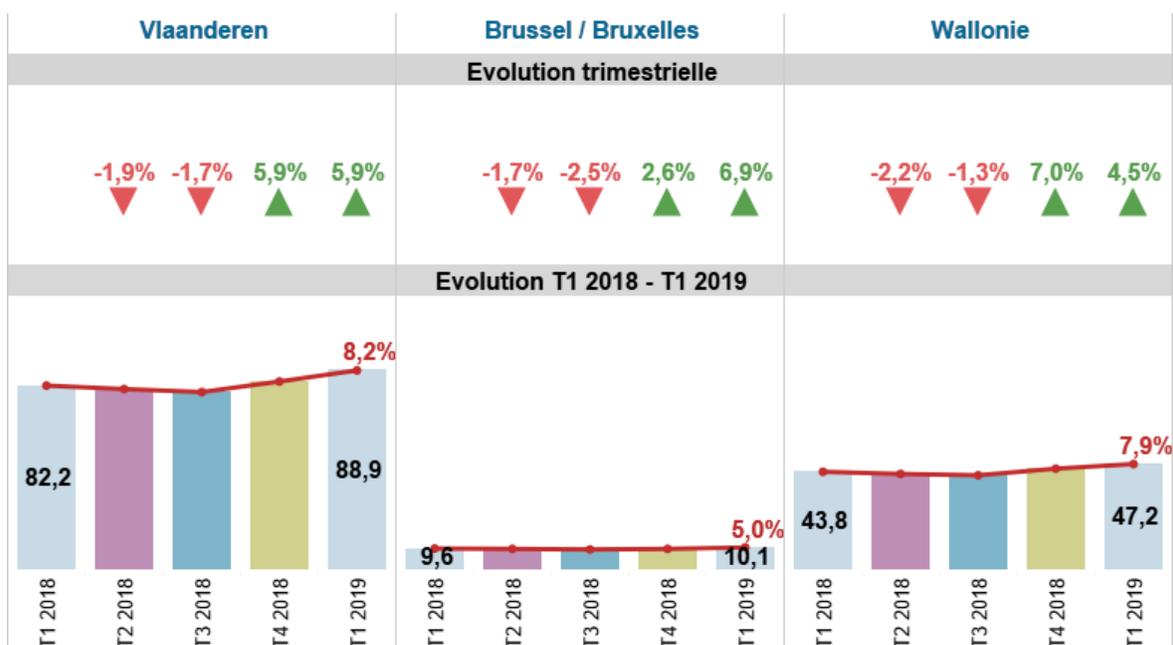
L'évolution par rapport à la même période de l'année précédente est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du même graphique. Par rapport au premier trimestre de 2018, le volume de l'immobilier était légèrement supérieur à +8%. On constate que février 2019 a connu une hausse de 14,3% par rapport à février 2018.



## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE - ANALYSE RÉGIONALE

Nous zoomons maintenant sur l'activité immobilière par région et constatons que chacune reflète la tendance nationale. Par rapport au 4ème trimestre 2018, le nombre de transactions immobilières a augmenté de +4,5% en Wallonie à +6,9% à Bruxelles. Le volume de l'immobilier croît pour le deuxième trimestre consécutif, atteignant le plus haut niveau jamais atteint dans chaque région.

En Région de Bruxelles-Capitale, l'indice d'activité immobilière dépasse pour la première fois les 10 points. Au premier trimestre, le volume de l'immobilier dans cette région représentait 6,9% du marché immobilier belge. Par rapport au premier trimestre de l'année dernière, l'activité a progressé de 5%. La Flandre et la Wallonie, avec respectivement 60,8% et 32,3% de part de marché, ont vu leur volume immobilier augmenter d'environ +8% par rapport à un an auparavant.



Graphique3 : Evolution de l'activité immobilière par région / Evolution trimestrielle & évolution 1er trimestre 2018 - 2019

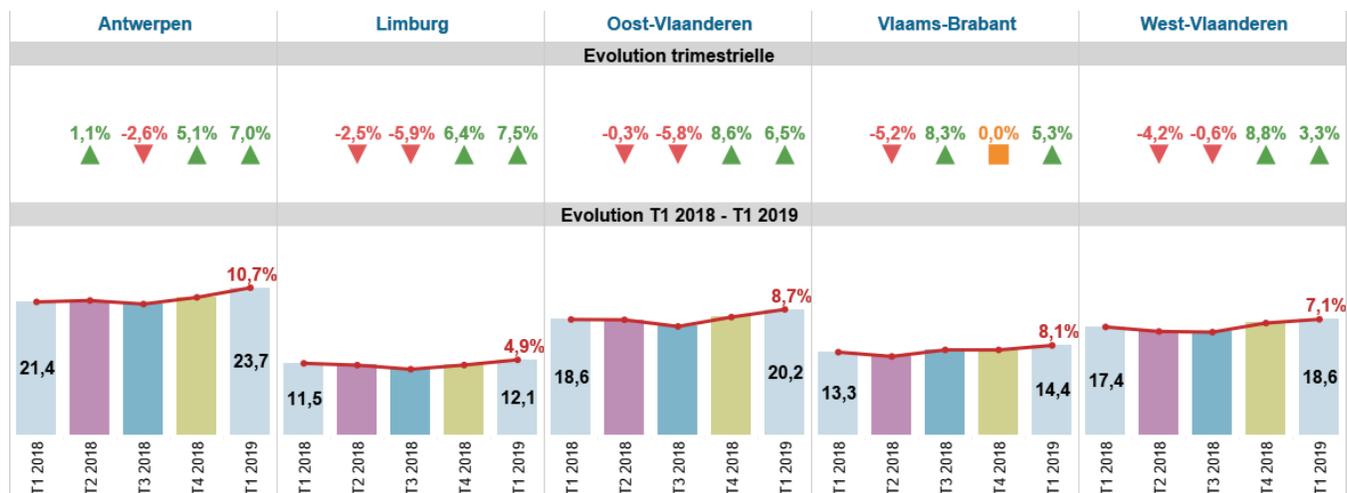
## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE - ANALYSE PROVINCIALE

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN FLANDRE

La Flandre a vu son activité immobilière augmenter de 5,9% au premier trimestre par rapport au quatrième trimestre 2018. Toutes les provinces flamandes soutiennent cette croissance. Dans le nord du pays, en particulier dans les provinces d'Anvers et du Limbourg, le volume de l'immobilier connaît la plus forte croissance (+7% et +7,5% respectivement). En Flandre occidentale, la croissance par rapport au trimestre précédent est la plus faible (+3,3%).

Par rapport au même trimestre de l'année dernière, la province d'Anvers a renforcé sa position dominante en matière d'activité immobilière en Belgique. Le volume de l'immobilier a augmenté de près de 11 %. Au premier trimestre, cette province représentait 16,2% du marché immobilier belge. Au même trimestre de l'année précédente, cette part de marché était de 15,8 %. Un peu plus d'un quart des transactions immobilières flamandes ont lieu dans cette province.

A l'exception de la province de Flandre orientale, le volume immobilier réalisé au cours du dernier trimestre dans chaque province flamande est le plus élevé depuis l'existence de cet indice (2007). La Flandre orientale est une exception. Son indice immobilier provincial était légèrement plus élevé à 20,3 points au premier trimestre de 2017.

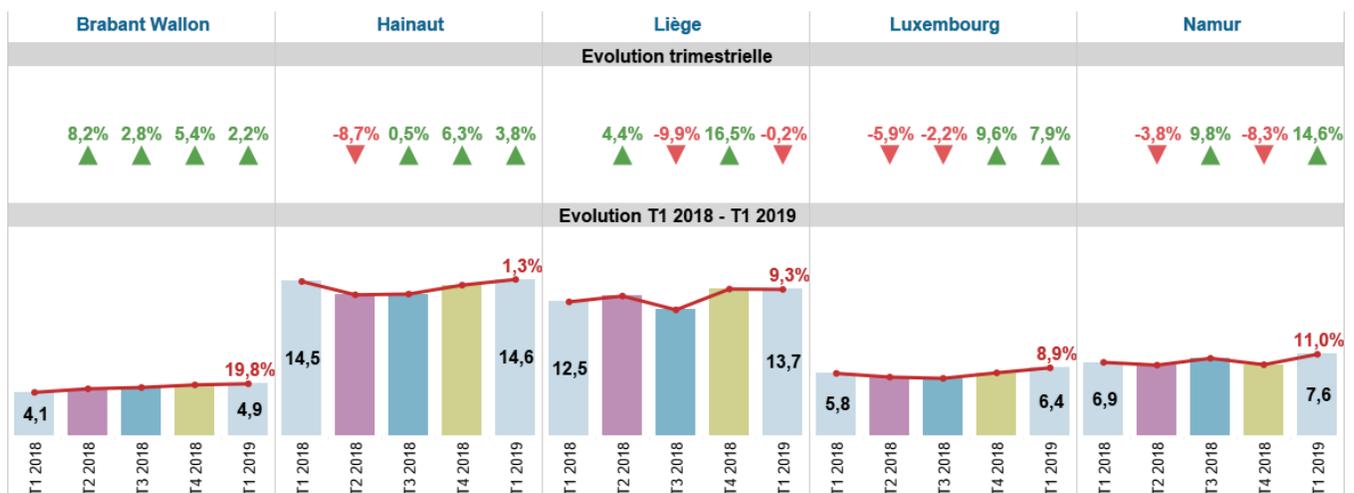


Graphique 4 : Activité immobilière en Flandre par province / Evolution trimestrielle & évolution 1er trimestre 2018 - 2019

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN WALLONIE

En Wallonie, l'activité immobilière au premier trimestre 2019 a augmenté de +4,5% par rapport au quatrième trimestre de l'année dernière et de +7,9% par rapport au premier trimestre 2018 (voir graphique 3).

Au niveau des provinces, l'évolution du marché immobilier en Wallonie varie fortement. Le Brabant wallon est la seule province à voir son activité immobilière progresser pour le quatrième trimestre consécutif. La province de Liège a enregistré une stabilité de son marché immobilier sur le dernier trimestre. Son indice demeure au niveau élevé atteint au 4e trimestre de 2018. Dans la province de Namur, l'augmentation des volumes immobiliers est la plus forte par rapport au trimestre précédent (+14,6%). Au 4e trimestre, l'activité dans cette province, la seule du pays, avait décliné. Le marché immobilier a immédiatement compensé ce recul en début de nouvelle année.



Graphique 5 : Activité immobilière en Wallonie par province / Evolution trimestrielle & évolution 1er trimestre 2018 - 2019

Par rapport au même trimestre de l'année dernière, la croissance du volume de l'immobilier en Brabant wallon est la plus élevée (+19,8%). La part de marché en termes d'activités immobilières est la plus faible du pays, mais elle est passée de 3,0 % au premier trimestre de 2018 à 3,3 % au premier trimestre de 2019.

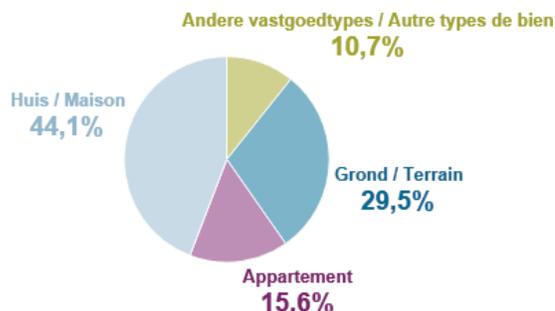
Les autres provinces wallonnes ont également connu une forte croissance du volume immobilier au cours du dernier trimestre par rapport à l'année précédente. A l'exception du Hainaut, qui n'a enregistré qu'une croissance de +1,3 %, le nombre de transactions immobilières a augmenté de 9 % à 11 % par rapport à la même période l'an dernier.

## SEGMENTATION DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Enfin, et pour la première fois dans ce baromètre notarial, nous publions la segmentation des transactions immobilières en fonction du type de bien faisant l'objet de la transaction.

Cette segmentation est illustrée dans le graphique de droite. Nous faisons une distinction entre les maisons, les appartements et les terrains. Cette dernière catégorie comprend à la fois les terrains à bâtir et les terrains agricoles. La catégorie résiduelle "autres types de biens immobiliers" comprend les biens non résidentiels tels que bureaux, commerces et bâtiments industriels, ainsi que les garages.

On constate qu'au premier trimestre 2019, 44% de l'ensemble des transactions immobilières en Belgique concernaient des maisons. Un peu moins de 30 % étaient des terrains et un peu plus de 15 % avaient trait à un appartement.

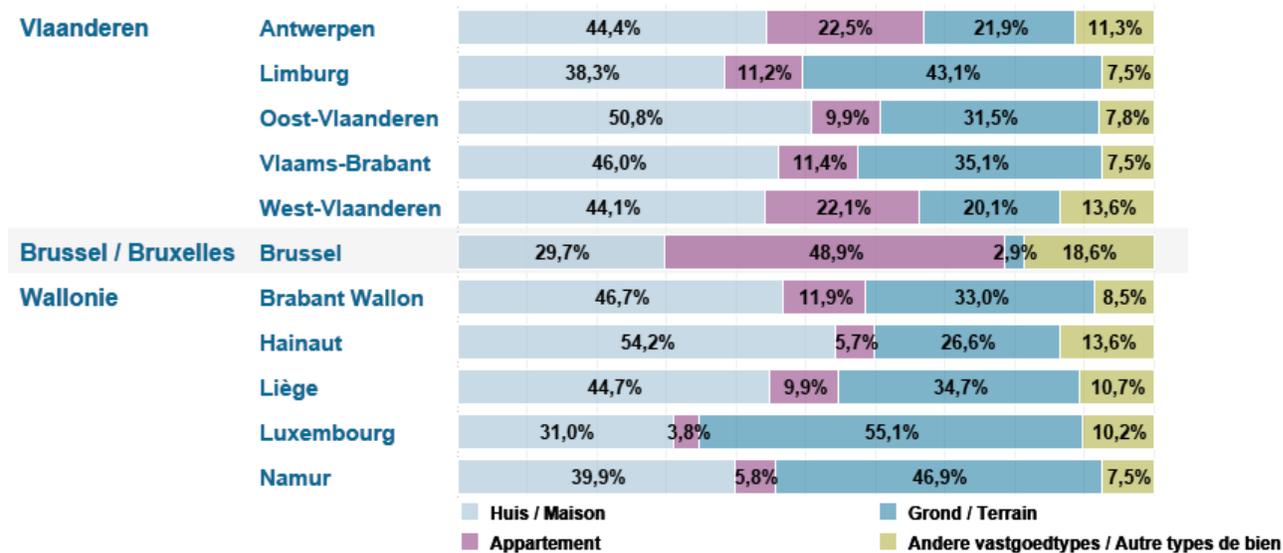


Graphique 6 : Répartition des transactions immobilières au premier trimestre 2019 par type d'immeuble

Si nous zoomons sur les provinces, nous obtenons une image intéressante de la segmentation au sein de chaque province. Comme nous pouvions nous y attendre, la Région de Bruxelles-Capitale a un marché très atypique par rapport aux autres provinces. Un peu moins de 50% de toutes les transactions immobilières concernaient des appartements, le marché d'une maison représentait environ 30%. La terre, rare dans cette région, représente à peine 3% des transactions.

Dans les provinces d'Anvers et de Flandre-Occidentale, nous constatons, par rapport aux autres provinces, une part plus faible pour les terrains. Dans le Limbourg, la part de ce type de propriété est deux fois plus importante. Ces provinces sont également des extrêmes pour le marché des appartements. Ce type de biens immobiliers représente à Anvers et en Flandre occidentale un peu plus de 20%. Alors que dans le Limbourg, la part n'est proche que de 10%.

En Wallonie également, nous constatons des chiffres qui diffèrent. Dans les provinces de Luxembourg et de Namur, la moitié des transactions immobilières concerne des terrains à bâtir ou agricoles. Dans le Hainaut, c'est un peu plus d'un quart. Dans cette province, c'est le marché des maisons qui domine.



Graphique 7 : Répartition des transactions immobilières par type d'immeuble par province (1er trimestre 2019)

## PRIX MOYEN DES MAISONS

Étant donné que la qualification "maisons d'habitation" est utilisée pour de nombreux types de biens immobiliers différents, le prix moyen sera influencé par les caractéristiques spécifiques des biens couverts par ces transactions pendant la période en question.

Ne sont pas inclus dans ce baromètre :

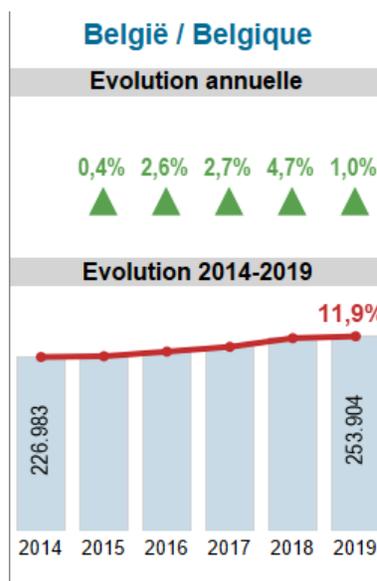
- Immeubles de rapport,
- Fermes,
- Villas de luxe.

## PRIX MOYEN DES MAISONS - ANALYSE NATIONALE

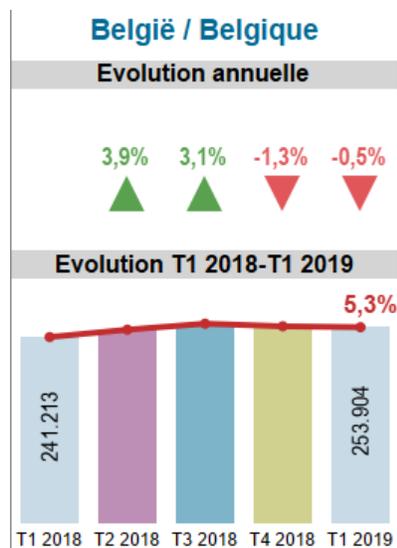
Le prix moyen d'une maison en Belgique au premier trimestre 2019 était de 253.904 EUR. Cela représente une augmentation de +1,0% par rapport à 2018, soit une hausse de 2.400 EUR.

Le graphique 8 illustre le prix moyen d'une maison au niveau national à partir de 2014 ainsi que son évolution au cours des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique montre l'évolution du prix moyen de l'année par rapport à celui de l'année précédente. Nous constatons que le prix d'une maison a augmenté régulièrement au cours des dernières années.

Sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure du graphique), le prix moyen d'une maison, avec une augmentation d'un peu moins de 27.000 EUR, affiche une évolution nominale de +11,9%. Compte tenu d'une inflation de 7,3 % sur cette période, le prix moyen d'une maison a augmenté de +4,6 %.



Graphique 8 : Evolution annuelle du prix moyen des maisons en Belgique



Graphique 9 : Evolution trimestrielle du prix moyen des maisons en Belgique

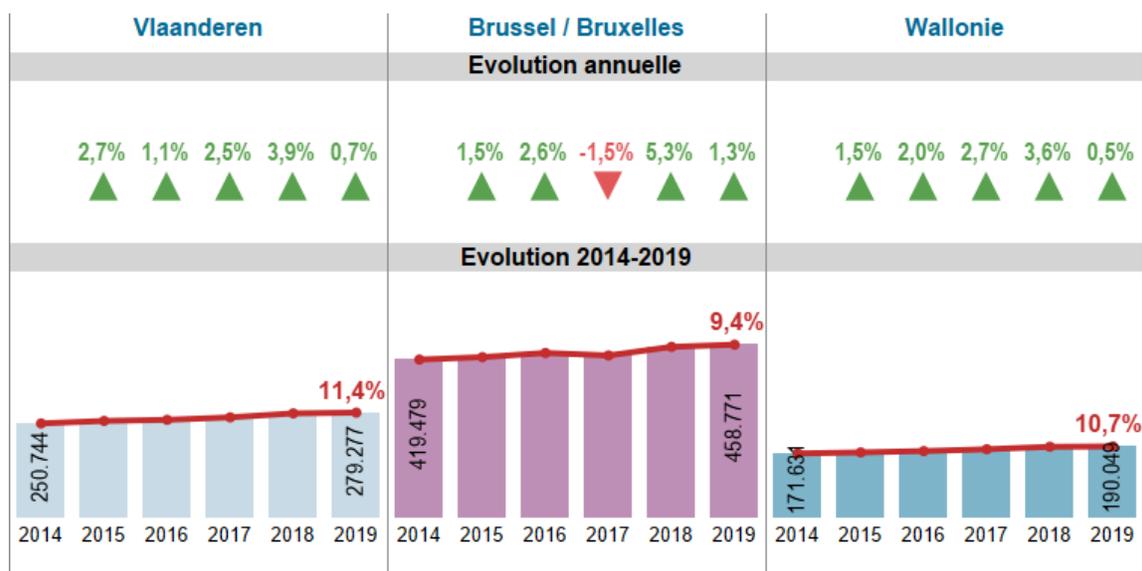
Si l'on regarde l'évolution du prix moyen d'une maison au niveau trimestriel, nous constatons une stabilisation (-0,5%) des prix après la croissance négative du 4ème trimestre 2018. Une maison coûte aujourd'hui en moyenne environ 5.000 EUR de moins que le niveau atteint au 3ème trimestre 2018, mais reste finalement environ 12.700 EUR plus cher qu'il y a un an.

## PRIX MOYEN DES MAISONS - ANALYSE RÉGIONALE

L'évolution positive des prix moyens des maisons en Belgique en 2019 est confirmée dans toutes les régions.

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, la région où les prix moyens des maisons sont les plus élevés, le prix moyen augmente de +1,3%. Après le premier trimestre, le prix des maisons dans cette région a atteint 458.771 EUR. Ce prix est supérieur de 81% ou presque 205.000 EUR à la moyenne belge (253.904 EUR).

En Flandre et en Wallonie, le prix moyen en 2019 reste assez stable (+0,7% et +0,5% respectivement) par rapport à 2018. En Flandre, le prix à payer pour une maison est en moyenne 279.277 EUR. Soit 10 % de plus que la moyenne nationale. En Wallonie, le prix moyen y est inférieur d'environ 25 % (190 048 euros).



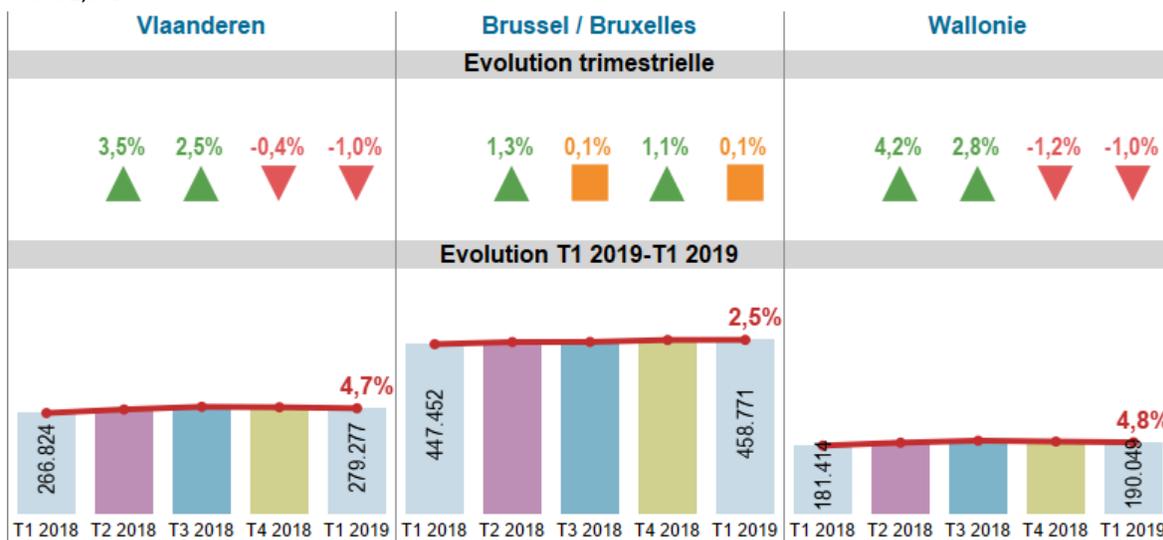
Graphique 10 : Evolution annuelle du prix moyen d'une maison au niveau régional

Au cours des 5 dernières années, le prix des maisons en Flandre et en Wallonie a toujours progressé. La Région de Bruxelles-Capitale a été la seule région à voir ses prix de l'immobilier baisser légèrement en 2017, mais a également connu une évolution positive les autres années.

Depuis 2014, le prix moyen d'une maison a le plus augmenté en Flandre (+11,4%), en Wallonie la croissance est de +10,7%, et en région bruxelloise, l'augmentation est +9,4%. Toutefois, ces évolutions doivent être nuancées par une inflation de 7,3% sur la période 2014-2019, de sorte que la croissance réelle du prix des maisons est de +4,1% en Flandre, +3,4% en Wallonie et +2,1% en Région Bruxelles-Capitale.

Au cours du dernier trimestre 2019, nous avons constaté que les prix en Belgique sont sous pression depuis un certain temps. En Flandre et en Wallonie, les prix moyens avaient déjà baissé au 4ème trimestre 2018 et diminuent encore de -1% au 1er trimestre de cette année. Les prix en Région bruxelloise restent, quant à eux, stables.

En moyenne, les gens paient plus cher pour une maison qu'à la même période un an plus tôt. En Flandre et en Wallonie, le coût d'une maison augmente de légèrement moins que +5%. A Bruxelles, l'augmentation des prix est limitée à 2,5%.

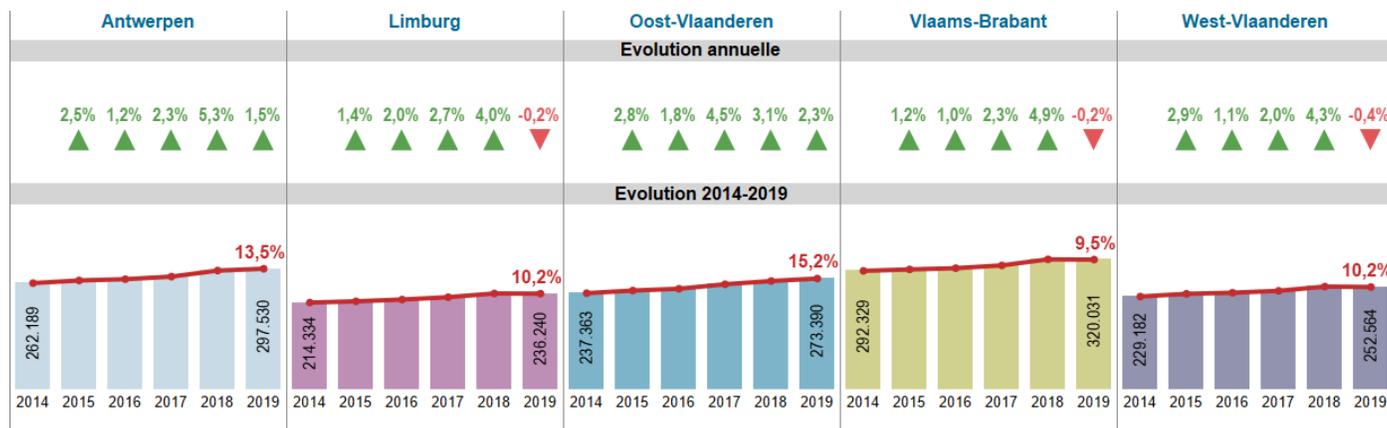


Graphique 11 : Evolution trimestrielle du prix moyen des maisons au niveau régional

## PRIX MOYEN DES MAISONS - ANALYSE PROVINCIALE

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le prix moyen d'une maison pour toutes les provinces flamandes a augmenté de +0,7% par rapport à 2018 (graphique 10), pour atteindre 279.277 EUR.

Le graphique 12 montre l'évolution sur une 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.



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

Par rapport à 2018, le prix moyen d'une maison dans 3 des 5 provinces flamandes reste stable. Ce n'est qu'à Anvers et en Flandre orientale qu'une maison coûte un peu plus cher en moyenne. Le prix y a évolué respectivement de +1,5% et +2,3%. Au cours des premiers mois de 2019, par exemple, il faut payer, en moyenne, environ 6.000 EUR de plus qu'en 2018 pour une maison.

Le Limbourg et la Flandre occidentale sont en moyenne les provinces les moins chères pour l'achat d'une maison. Leur moyenne est respectivement de 18.000 EUR et 1.000 EUR inférieure à la moyenne nationale.

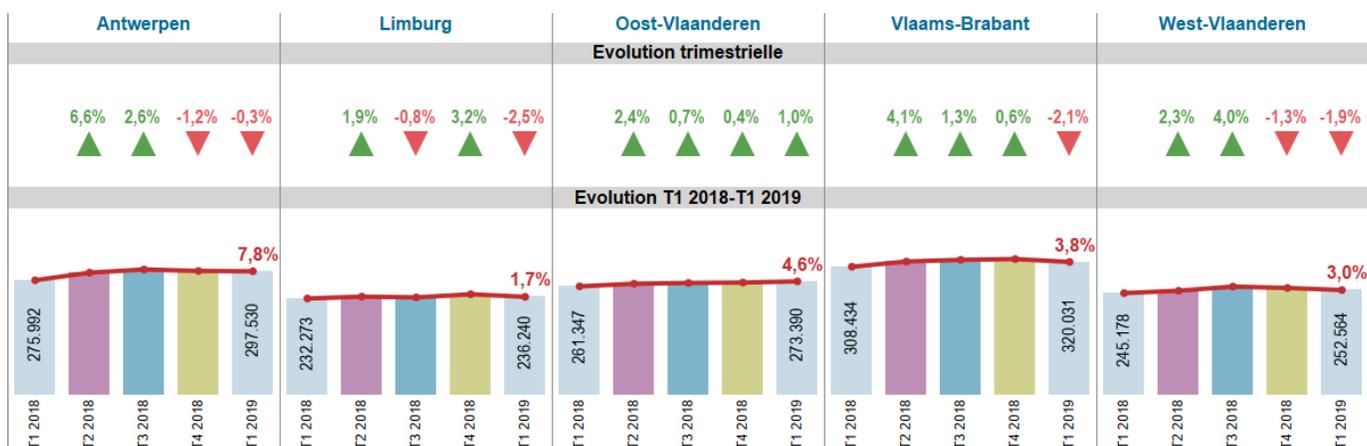
En Brabant flamand, le prix moyen dépassait pour la première fois 320.000 EUR en 2018. En moyenne, c'est la province flamande la plus chère pour une maison et, après la Région de Bruxelles-Capitale et le Brabant wallon, elle est l'une des plus chères du pays. En 2019, le prix moyen reste supérieur au seuil de 320 000 EUR. Par rapport à la moyenne flamande, le prix moyen d'une maison en Brabant flamand est de 40.000 EUR ou +14,6% supérieur.

Par rapport à 2014, c'est en Flandre orientale que le prix moyen des maisons a le plus augmenté (+15,2%), soit +36.000 EUR de plus qu'en 2014. En Brabant flamand, la province où le prix moyen des maisons est le plus élevé de Flandre, la moyenne augmente de +9,5%. Compte tenu d'un taux d'inflation de 7,3% (période 2014-2019), les évolutions réelles varient entre +7,9% (Flandre orientale) et +2,2% (Brabant flamand) depuis 2014.

Au niveau des provinces nous zoomons également brièvement sur les prix trimestriels et leur évolution au cours des 5 derniers trimestres. Pour rappel, le prix moyen d'une maison en région flamande s'est élevé à 279.277 EUR au premier trimestre, en baisse de -1,0% par rapport au quatrième trimestre 2018 (voir graphique 11).

L'évolution des prix moyens au niveau provincial a, en revanche, varié au cours du dernier trimestre de -2,5% dans la province du Limbourg à +1% dans la province de Flandre orientale. Cette dernière est la seule province flamande à avoir enregistré une évolution positive de son prix moyen au cours des 5 derniers trimestres. Dans les provinces d'Anvers et de Flandre occidentale, les prix moyens indiquent, pour le deuxième trimestre consécutif, une tendance négative.

Toutefois, le prix moyen pour une maison dans chaque province flamande est encore supérieure d'environ +1,7% à +7,8% par rapport à l'année précédente.



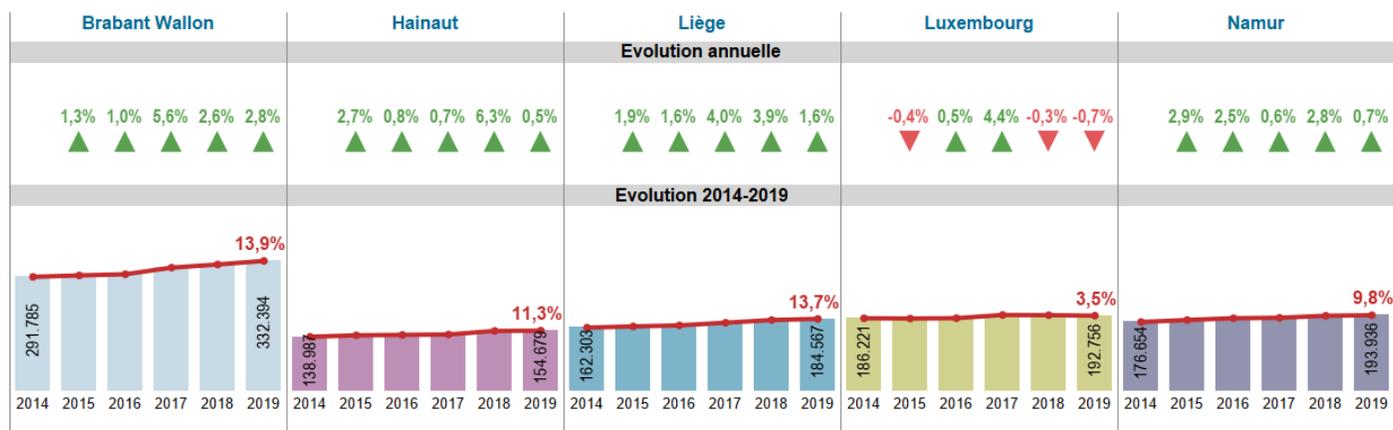
Graphique13 : Evolution trimestrielle du prix moyen d'une maison dans les provinces flamandes

Par rapport à 2018, le prix moyen des maisons en Région wallonne se stabilise en 2019 (+0,5%, voir graphique 10). La moyenne y est de 190.049 EUR.

En zoomant au niveau provincial, nous constatons que l'évolution des prix moyens est différente entre les provinces. Le Brabant wallon, par exemple, a enregistré la plus forte croissance. Les maisons y sont les plus chères de Wallonie et ont augmenté en moyenne de +2,8% par rapport à l'année dernière. En 2019, le prix moyen y était de 332.394 EUR, soit 75 % au-dessus de la moyenne wallonne et 31 % au-dessus de la moyenne nationale.

Toutes les autres provinces wallonnes ont un prix moyen inférieur à 200.000 EUR. Le Hainaut présente le prix moyen pour une maison le plus bas du pays. En 2018, le prix moyen y dépassait pour la première fois 150.000 EUR. Le Hainaut est bien parti pour maintenir ce niveau en 2019. Une maison y coûte aujourd'hui en moyenne 154.679 EUR.

Les prix baissent légèrement dans la province de Luxembourg. Après une stabilisation en 2018, la moyenne est tombée en dessous de 193.000 EUR et le prix moyen est tombé en dessous de celui de la province de Namur. Namur est devenue à partir de 2013 la 2ème province la plus chère de Wallonie pour les maisons.



Graphique 14 : Evolution annuelle du prix moyen d'une maison en province wallonne

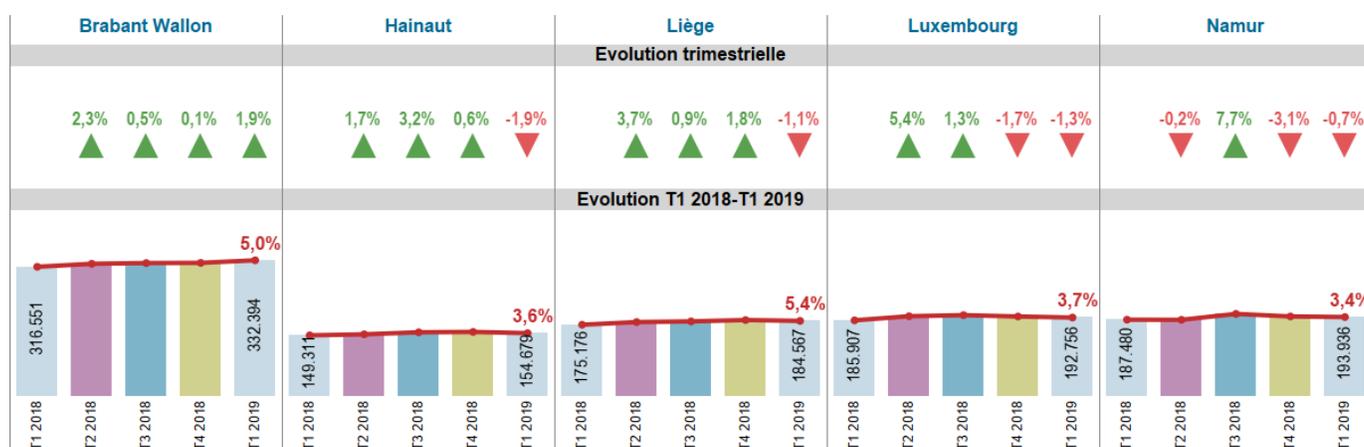
A l'exception de la province de Luxembourg, le prix moyen est en hausse constante sur une période de cinq ans dans toutes les provinces wallonnes. En province de Luxembourg, une augmentation n'est mesurée qu'en 2017. Les autres années sont plutôt stables par rapport à l'année précédente ou en légère diminution, comme en 2019. Par rapport à 2014, l'évolution des prix dans cette province est donc la plus faible (+3,5%). C'est la seule province du pays où le prix des maisons ne compense pas l'inflation (7,3 % sur cette période) et ne produit donc pas de valeur positive réelle.

Les provinces du Brabant wallon et de Liège ont enregistré une croissance de près de +14%, la plus forte évolution par rapport à 2014. En moyenne, le prix y augmente respectivement d'un peu moins de 40.000 EUR et d'un peu moins de 20.000 EUR. Compte tenu de l'inflation, le prix de l'immobilier y a dégagé un rendement réel d'environ 7,0% au cours des cinq dernières années.

Enfin, nous examinons également les prix trimestriels des provinces wallonnes et leur évolution par rapport aux trimestres précédents.

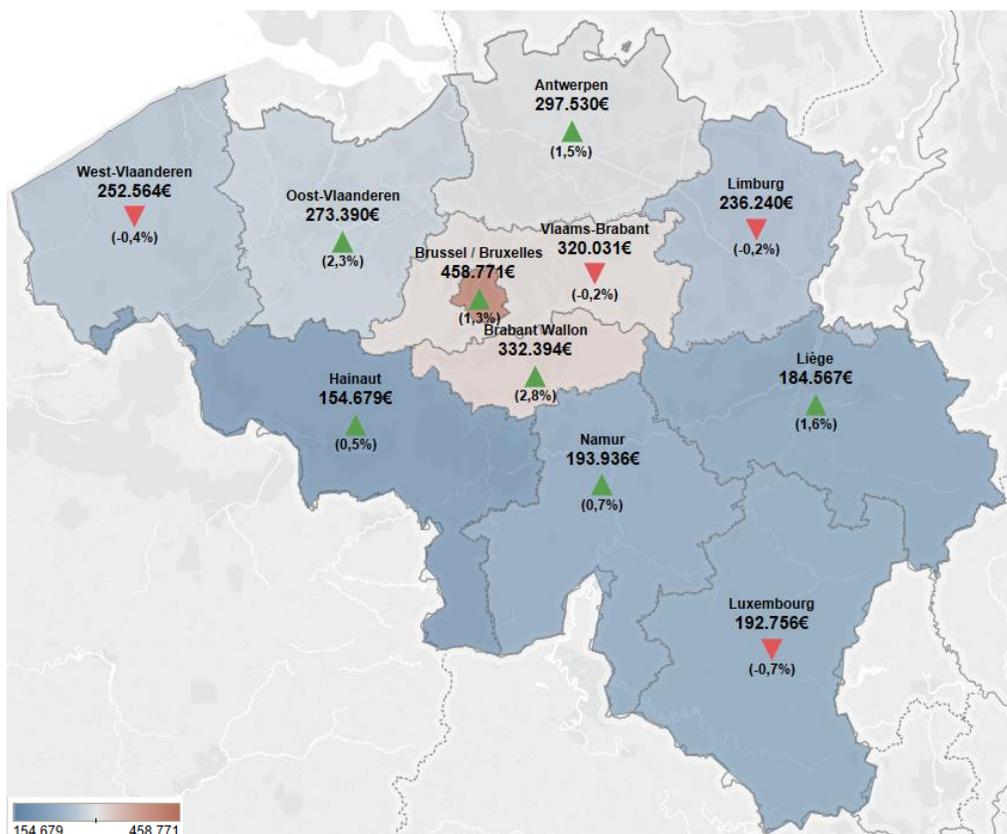
Sur l'ensemble de la Wallonie, le prix moyen a baissé de -1% (voir graphique11), par rapport au 4ème trimestre 2018. Seule la province du Brabant wallon a connu une hausse du prix moyen des maisons (+1,9%) tandis que la plus forte baisse a été enregistrée dans le Hainaut (-1,9%). Les provinces de Luxembourg et de Namur sont également en baisse pour le deuxième trimestre consécutif.

Le prix moyen dans chaque province wallonne est, néanmoins, supérieur de 3,0% à 5,0% à la moyenne de l'année précédente (1er trimestre 2018).



Graphique 15 : Evolution trimestrielle du prix moyen d'une maison en province wallonne

Pour conclure l'analyse sur les maisons, nous donnons un aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison dans les différentes provinces belges sur une carte. Le code couleur indique le prix moyen. Plus la couleur est bleue, plus le prix moyen d'une maison dans cette province est bas. Plus la couleur a tendance à brunir/rouge, plus le prix moyen d'une maison dans cette province est élevé. Nous comparons le prix moyen au premier trimestre de 2019 avec le prix moyen en 2018 (symbole et pourcentage d'évolution).



Graphique 16 : Carte synoptique de l'évolution du prix moyen d'une maison en Belgique (2019 contre 2018)

Le prix moyen en Belgique en 2018 était de 253.904 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 458.771 euros dans la Région de Bruxelles-Capitale à 154.679 EUR dans la province du Hainaut. Ces prix sont respectivement supérieurs de 80,7% et inférieurs de -39,1% à la moyenne nationale.

Dans le centre du pays, une maison coûte en moyenne le plus cher. Dans les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon, le prix est supérieur respectivement à 320.000 EUR et 330.000 EUR, tandis que dans la région de Bruxelles-Capitale, le prix moyen y est encore supérieur d'environ 40%.

En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix moyen d'une maison est en moyenne plus bas que dans le reste du pays.

Par rapport à 2018, seule la province de Luxembourg voit son prix moyen baisser (-0,7%). Les provinces du Brabant wallon et de Flandre orientale connaissent la meilleure croissance avec un prix moyen en hausse de 2 à 3%.

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS

### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE NATIONALE

Le graphique 17 illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à ce jour (YTD 2019).

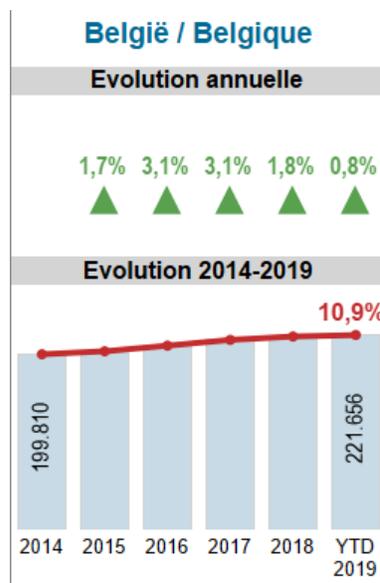
L'évolution d'une année à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages). L'évolution sur un horizon de 5 ans est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique.

Tout comme dans les baromètres précédents et l'analyse du prix des maisons ci-dessus, nous utilisons, la donnée « Year-To-Date » pour évaluer de manière plus précise l'évolution des prix moyens des appartements. Le prix « Year-To-Date » pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 est calculé sur la période à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 mars 2019 et est comparé au prix moyen de 2018 et des années antérieures.

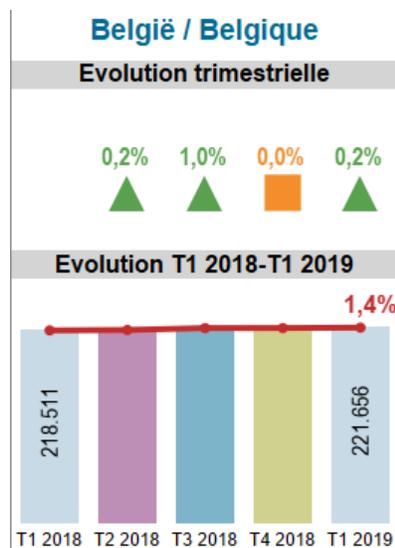
Les données 2019 confirment l'augmentation du prix moyen d'un appartement ces 4 dernières années.

Le prix moyen d'un appartement en Belgique au premier trimestre de 2019 est de +0,8% supérieur par rapport à 2018, soit près de +1.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est +22.000 EUR plus cher qu'en 2014, soit +10,9%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,3% (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 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le prix moyen d'un appartement en Belgique est stable à 221.656 EUR (+0,2% par rapport au quatrième trimestre 2018). L'évolution d'un trimestre à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique 18 (flèches et pourcentages).

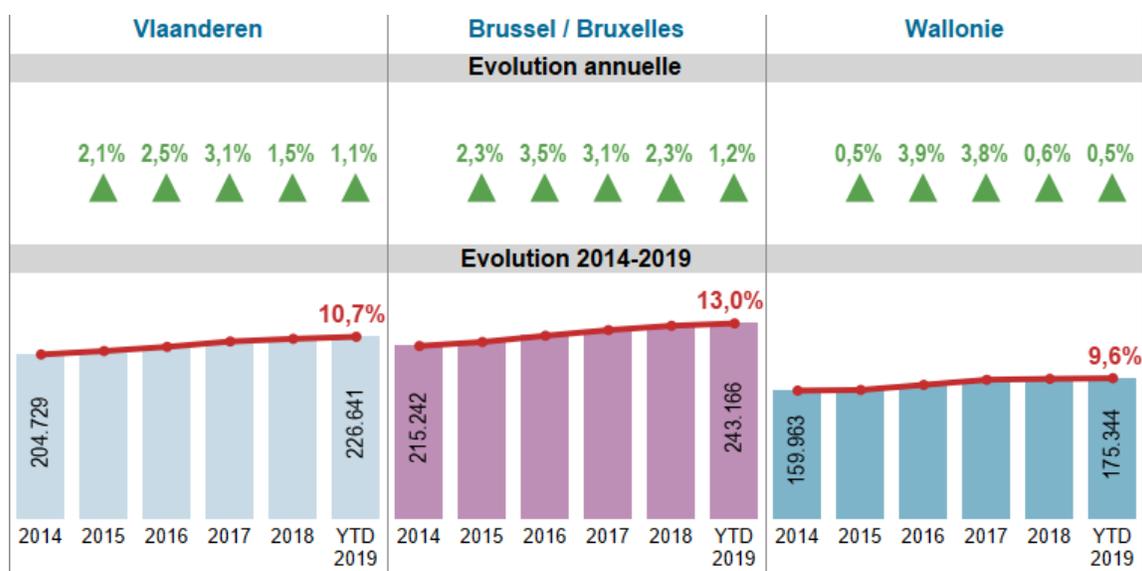
Par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le prix moyen a augmenté de +1,4%, soit +3.000 EUR. L'évolution par rapport à la même période il y a un an est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 18.

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE REGIONALE

Au niveau régional, lorsque nous comparons le premier trimestre 2019 avec l'année 2018, nous remarquons que le prix moyen des appartements augmente sur les 3 régions. L'augmentation est plus marquée en Flandre et à Bruxelles (respectivement +1,1% et +1,2%). 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 (+10,9%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +10,7% pour la Flandre, +13,0% pour Bruxelles et +9,6% pour la Wallonie. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,3% (Source : Eurostat).

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le prix moyen d'un appartement au niveau national est de 221.656 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +9,7%, la Flandre de +2,2% tandis que le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -20,9%.

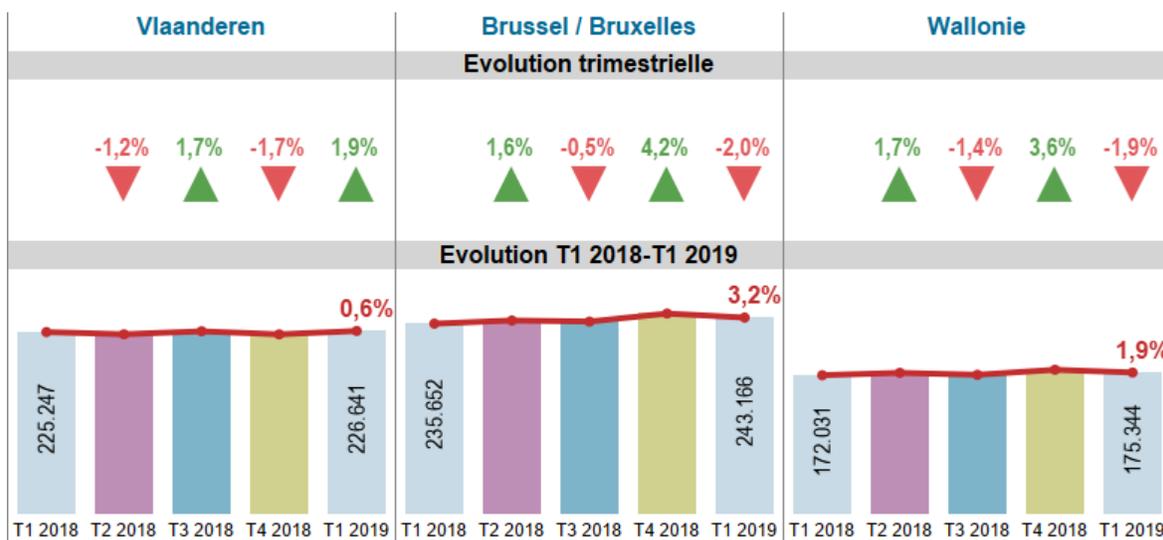


Graphique 19 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région

L'évolution trimestrielle des prix moyens est à l'opposé de celle constatée en Wallonie et Bruxelles.

Le prix moyen d'un appartement en Flandre est en augmentation de +1,9% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018. Cette augmentation sur le dernier trimestre stabilise le prix moyen sur un an (+0.6%)

A Bruxelles et en Wallonie, les prix moyens ont diminué de respectivement -2,0% et -1,9% par rapport au 4<sup>ème</sup> 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 +1,9% à celui atteint il y a un an (+3.300 EUR). A Bruxelles, le prix moyen atteint au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 est de +3,2% supérieur à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, soit +7.500 EUR.

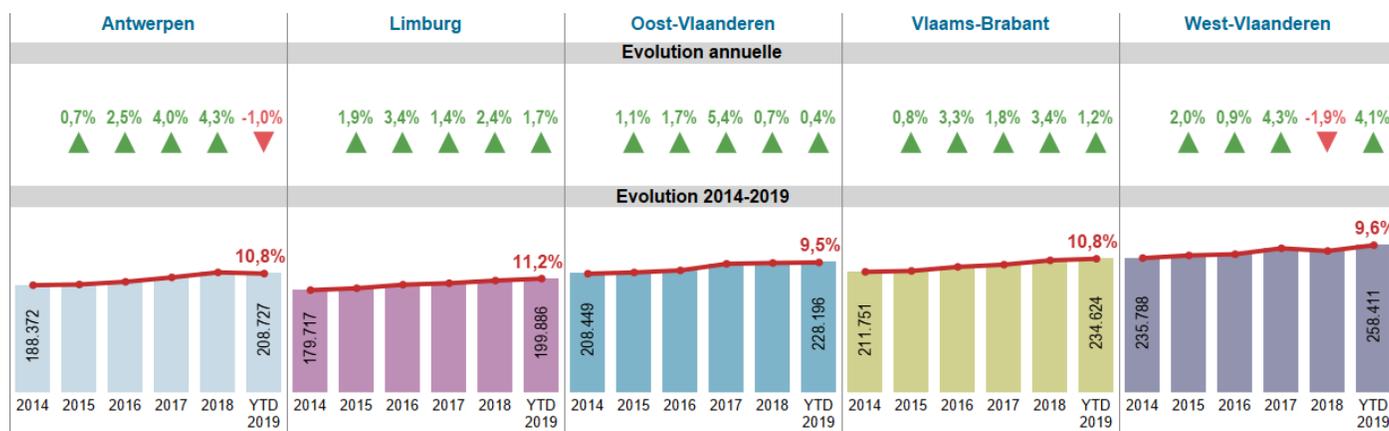
## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE PROVINCIALE

Le prix moyen sur l'ensemble des **provinces flamandes** augmente de +1,1% par rapport à l'année passée (graphique 19). Le prix moyen est de 226.641 EUR au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

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 le 1<sup>er</sup> trimestre de 2019 une augmentation en Flandre occidentale (+4,1%), en province de Limbourg (+1,7%) et en Brabant flamand (+1,2%). Le prix moyen est stable en Flandre orientale (+0,4%) tandis qu'il diminue en Province d'Anvers (-1,0%). 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 au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 y sont respectivement de +3,5% et +14,0% supérieurs. Tandis que les provinces d'Anvers et de Limbourg y sont inférieures de respectivement -7,9% et -11,8%. Le Limbourg est la seule province de Flandre dans laquelle un appartement coûte en moyenne légèrement moins de 200.000 EUR.



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

La diminution en province d'Anvers durant les 3 premiers mois de 2019 (-1,0%) est principalement due à l'évolution des prix moyens dans l'arrondissement, et plus particulièrement dans la commune, du même nom (-1,2% au niveau communal).

L'augmentation en province de Limbourg est due à l'évolution des prix moyens dans les arrondissements de Maaseik et de Tongeren. En Brabant flamand, l'augmentation dans l'arrondissement de Leuven compense la diminution constatée dans celui d'Hal-Vilvorde.

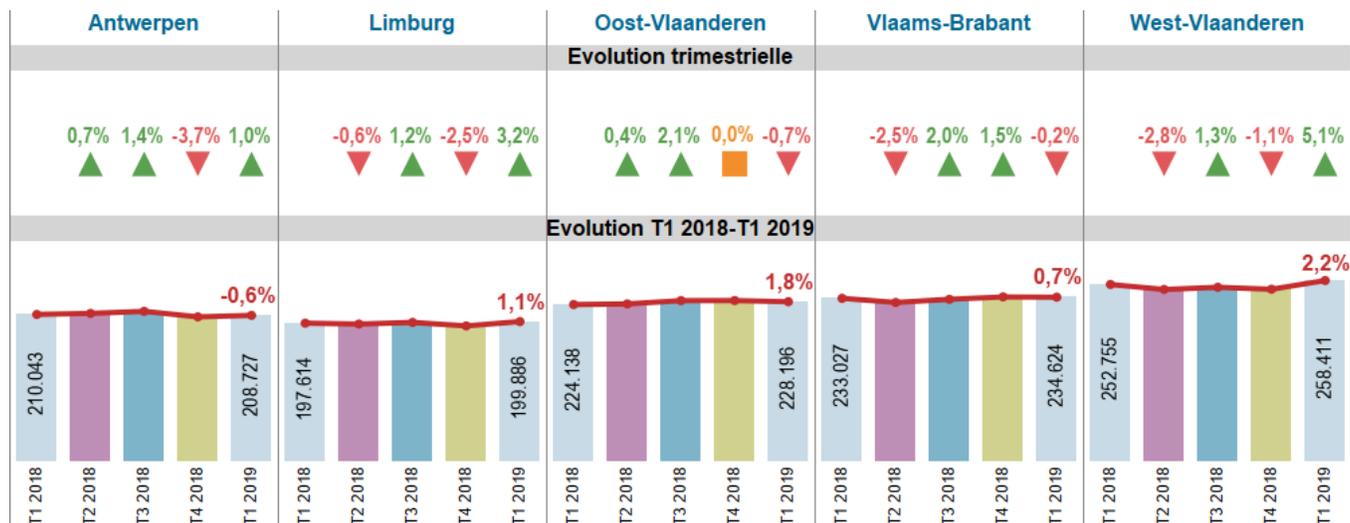
La forte augmentation des prix moyens des appartements durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 en Flandre occidentale (+4,1%) est certainement une correction de la diminution constatée sur 2018 (-1,9%). Elle est liée aux augmentations constatées sur les 3 arrondissements côtiers à savoir Veurne (+1,7%), Ostende (+3,2%) et Bruges (+8,8%). Les arrondissements côtiers 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 d'Anvers pour laquelle le prix moyen des appartements sur ces 3 derniers mois est en légère diminution par rapport à 2018. Pour cette dernière, le prix a été le plus élevé en 2018.

Depuis 2014, le prix moyen d'un appartement augmente, sur un horizon de 5 ans, dans l'ensemble des provinces flamandes (entre +9,5% et 11,2%). Les provinces de Limbourg, d'Anvers et le Brabant flamand enregistrent les augmentations les plus élevée (environ +11,0%). Les deux Flandres oscillent, quant à elles, autour des 9,5%. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,3% (Source : Eurostat).

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 y diminue de -1,9% en 2018. Sur les 3 premiers mois de 2019, le prix moyen en province d'Anvers diminue de -1,0%.

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 Flandre occidentale, en province de Limbourg et d'Anvers et stable à légèrement en diminution en Brabant flamand et en province de Flandre orientale.

Seule la province d'Anvers a un prix moyen au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 inférieur à son niveau d'il y a un an (1<sup>er</sup> trimestre 2018). L'augmentation dans les autres provinces oscille entre +0,7% et +2,2%.

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 175.344 EUR sur les 3 premiers mois de 2019.

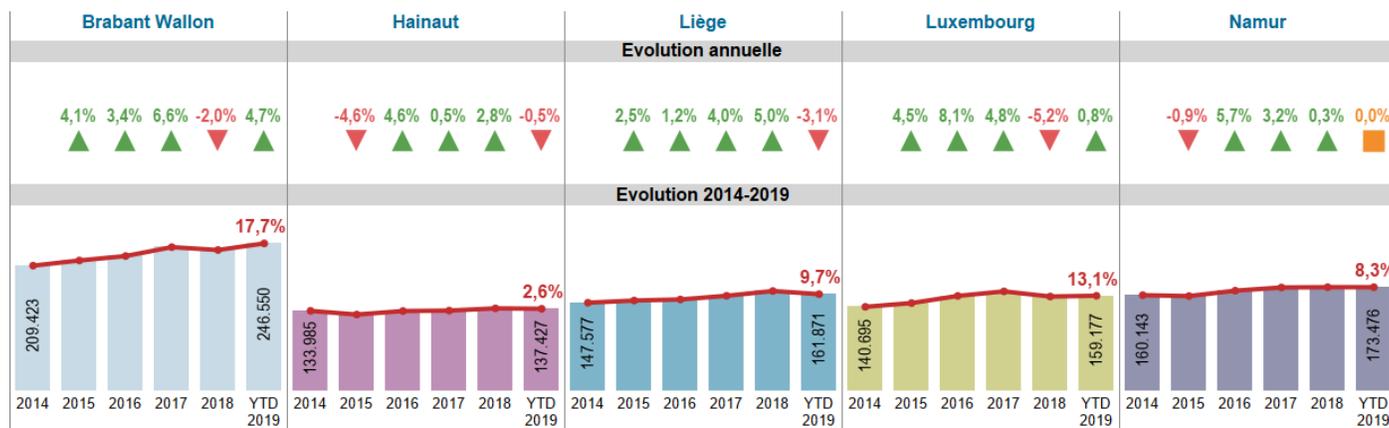
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2018 sont illustrées dans le graphique 23 ci-dessous. Les prix moyens des appartements connaissent sur les 3 premiers mois de 2019 une augmentation en Brabant wallon et en province de Luxembourg (de respectivement +4,7% et +0,8%). Les prix moyens sont stables en province de Namur et en Hainaut (-0,5%) tandis qu'ils diminuent de -3,1% en province de Liège.

Le Brabant wallon et la province du Luxembourg ont repris la hausse après une diminution en 2018. La forte augmentation du prix moyen d'un appartement en Brabant wallon par rapport à l'année 2018 est concentrée sur les communes de Braine-l'Alleud, Nivelles, Tubise et Waterloo.

En province du Luxembourg, l'augmentation du prix moyen des appartements est généralisée sur l'ensemble de la province, en sachant que la majorité des appartements y sont vendus dans la commune d'Arlon.

La diminution du prix moyen en province de Liège sur les 3 premiers mois de 2019 est liée à l'évolution des prix dans les arrondissements de Liège et de Verviers affichant une diminution de respectivement -5,1% et -4,7%.

Par rapport au prix moyen en Région wallonne (175.344 EUR) sur les 3 premiers mois de 2019, seul le prix moyen d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+41,0%). Le prix moyen en province de Namur est au même niveau tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieurs de respectivement -7,7%, -9,2% et -21,6%.



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

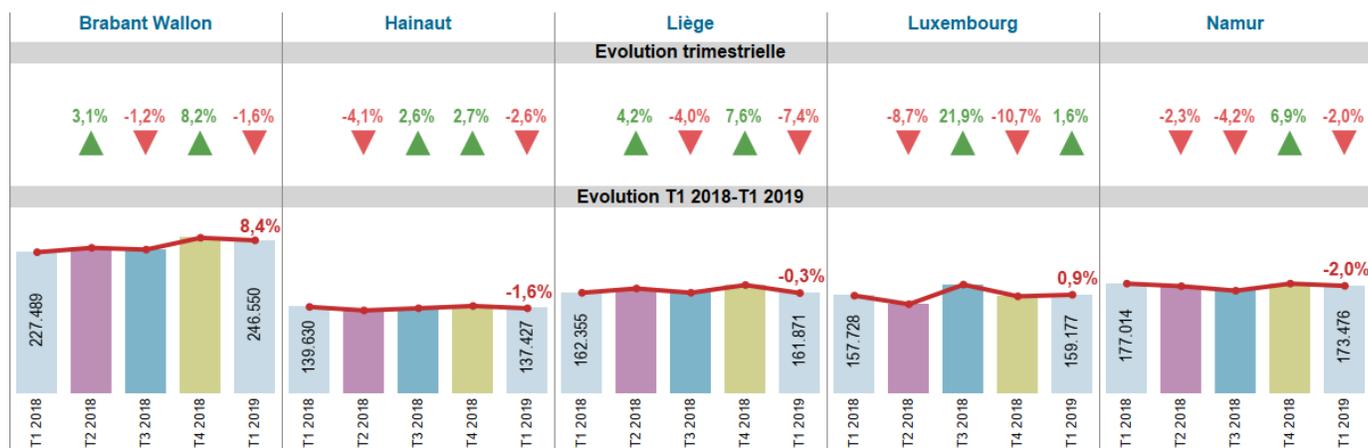
En effectuant une comparaison sur plus long terme, nous constatons que les prix moyens des appartements sur les 3 premiers mois de 2019 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation oscille entre +2,6% et +17,7%, respectivement en province de Hainaut et en Brabant wallon.

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 +7,3% (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 1<sup>er</sup> trimestre diminue de -1,9% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 (graphique 20). Le prix moyen d'un appartement en Wallonie au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 est de 175.344 EUR.

Les prix au niveau provincial sont en diminution dans l'ensemble des provinces wallonnes à l'exception de la province du Luxembourg qui voit son prix moyen augmenter par rapport au trimestre précédent de +1,6% (après une diminution de -10,7% durant le trimestre précédent).

La plus forte diminution concerne la province de Liège qui voit son prix moyen pour un appartement diminuer fortement (-7,4%) et corriger la forte augmentation constatée au trimestre précédent. Les trois autres provinces diminuent de -1,6% à -2,6% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018.



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

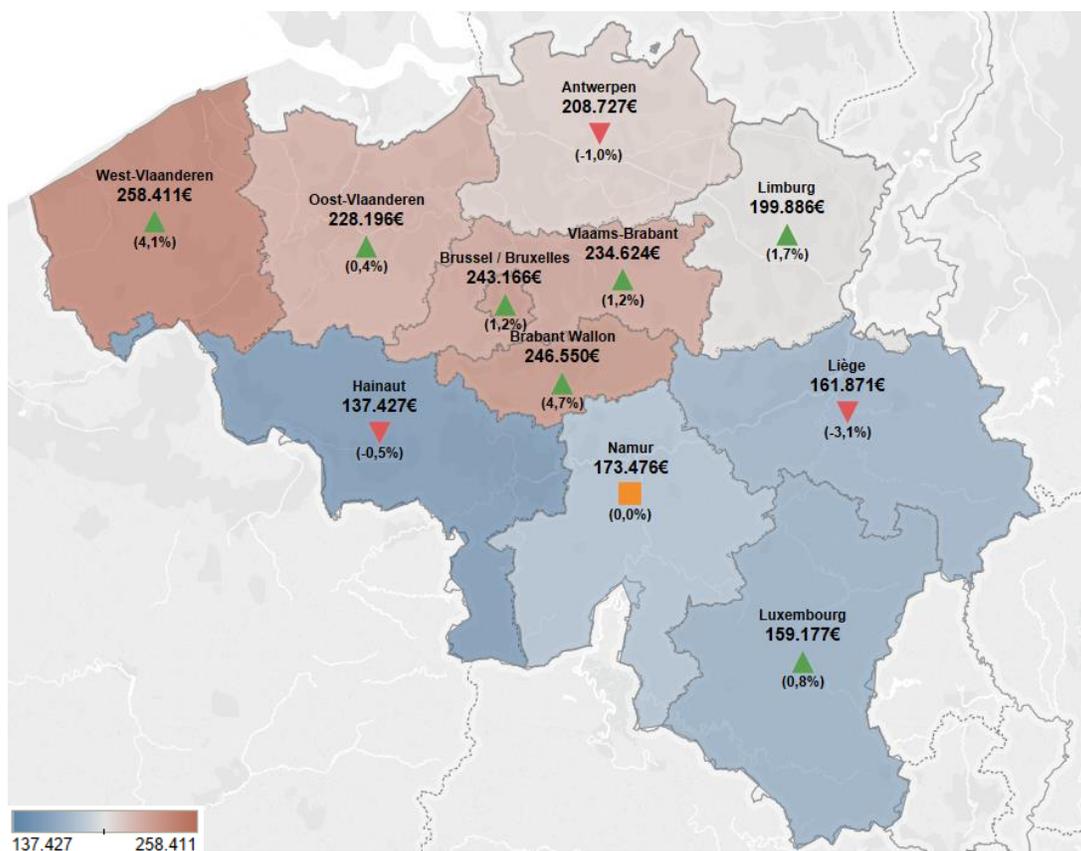
Par rapport au prix moyen du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, seules les provinces du Brabant wallon et de Luxembourg enregistrent une augmentation (de respectivement +8,4% et +0,9%), tandis que les provinces de Liège, de Hainaut et de Namur diminuent, quant à elles, entre -0,3% et -2,0% sur un an.

Seul le Brabant wallon a un prix moyen pour un appartement au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 supérieur à la moyenne wallonne (175.344 EUR). De même, le Brabant wallon est la seule province wallonne ayant des prix moyens supérieurs au seuil de 200.000 EUR. Avec un prix moyen de 246.550 EUR, un appartement coûte en Brabant wallon pour la 1<sup>ère</sup> fois plus cher qu'en Région de Bruxelles-Capitale, comme nous pourrions le voir en page suivante.

Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique. Nous comparons, ci-dessous, le prix moyen du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 au prix moyen de 2018.

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 le Brabant Wallon (+4,7%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et l'année 2018. Il passe ainsi à la deuxième place en dépassant la Région de Bruxelles-Capitale.



Graphique 25 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (YTD 2019 vs 2018)