

Semaine de l'immobilier



  
**notaire.be**

# **Analyse du marché immobilier**

**ANNÉE 2019**

**PROVINCE DE LUXEMBOURG**

19 Février 2020

Compagnie des notaires du Luxembourg

## CONTENU

Introduction .....	4
Réformes législatives 2019 .....	5
Principales réformes .....	5
Réforme fédérale .....	5
Réforme wallonne .....	6
Contactez un notaire le plus tôt possible .....	6
Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d’aller chez le notaire.....	6
Macro-économique .....	8
Activité immobilière .....	10
Activité immobilière – Analyse nationale .....	10
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle.....	11
Maisons .....	12
Maisons – prix médian en 2019.....	12
Maisons - Zoom sur la province de Luxembourg.....	15
Prix médian des maisons en province du Luxembourg .....	15
Prix médian des maisons par arrondissement.....	15
Vue d’ensemble niveau commune .....	17
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement d’Arlon .....	17
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition .....	19
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement d’Arlon .....	20
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Bastogne.....	21
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Bastogne.....	22
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Marche-en-Famenne.....	23
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Marche-en-Famenne.....	24
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Neufchâteau .....	25
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Neufchâteau .....	26
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Virton.....	27
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Virton .....	28
Analyse spécifique – Entités communales autour de la E411 et la E25.....	29
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale .....	30
Appartements.....	31
Appartements – prix médian en 2019 .....	31
Appartements - Zoom sur la province de Luxembourg .....	34

Prix médian des appartements en province de Luxembourg .....	34
Prix médian des appartements par arrondissement .....	34
Vue d'ensemble niveau commune .....	35
Prix médian des appartements par communes.....	36
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition .....	37
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province du Luxembourg.....	38
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	38
Appartements - par nombre de chambres .....	39
Prix médian des terrains à bâtir.....	41
Prix médian des garages .....	42



## INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2020 - Analyse de l'évolution du marché immobilier en 2019 » par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département Business Intelligence de Fednot.

Le rapport se base sur les données récoltées par voie électronique lors de la signature du compromis de vente provisoire, 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Cela permet aux notaires de disposer des données les plus récentes en ce qui concerne le marché immobilier belge.

Ces données sont traitées de manière anonyme et analysées au moyen de méthodes statistiques. Pour Bruxelles et pour chaque province wallonne, les résultats sont décrits et visualisés en un aperçu de différents niveaux géographiques.

Le rapport présente à la fois :

- Des informations relatives à l'actualité notariale,
- Des données macro-économiques,
- Des informations quant à l'activité immobilière, les prix médians des maisons et des appartements, un aperçu des garages et terrains à bâtir au niveau national, régional et provincial,
- Pour chaque province concernée, une analyse détaillée au niveau des arrondissements, des communes et entités communales,
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans lequel 50 % des maisons et des appartements ont été vendus (également intitulé IQR ou InterQuartileRange).

Cette analyse sera enrichie par les commentaires des notaires ayant une connaissance approfondie du marché immobilier local.



## RÉFORMES LÉGISLATIVES 2019

Cette étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be de donner davantage d'informations aux médias et au grand public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire, les transactions immobilières.

Nous avons listé les principaux changements, liés à l'immobilier, qui sont entrés en vigueur durant l'année 2019.

## PRINCIPALES RÉFORMES

### RÉFORME FÉDÉRALE

#### **Réforme de la copropriété**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, beaucoup de choses ont changé pour les copropriétaires dans un immeuble à appartements. Les nouvelles règles relatives à la copropriété ouvrent un certain nombre de goulots d'étranglement et résolvent des conflits de l'ancienne loi. Une difficulté, par exemple, concernait la prise de décisions relatives aux travaux importants sur le bâtiment et leur financement. Plusieurs modifications législatives sont donc intervenues à ce sujet.

Les décisions concernant les travaux dans les parties communes (notamment la rénovation de la cage d'escalier, de la façade, etc.) doivent être prises à une majorité des 2/3 des voix de l'assemblée générale, alors que les 3/4 des voix étaient requis auparavant.

Les décisions relatives aux travaux requis par la loi (notamment pour se conformer aux normes d'isolation, à la sécurité incendie, etc.) doivent désormais être prises à la majorité de 50% + 1 voix. Auparavant, la majorité de 3/4 était requise.

Il ne faut plus d'unanimité pour la démolition suivie d'une reconstruction d'anciens immeubles d'habitation : une majorité de 4/5 suffit, pour autant que la démolition soit rendue nécessaire pour des raisons de salubrité, de sécurité, ou parce que la rénovation entraînerait des coûts disproportionnés.

#### **La location d'un bâtiment peut être soumise à la TVA**

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le propriétaire d'un bien immeuble mis en location n'était pas autorisé à déduire la TVA sur les différents frais de construction, d'acquisition ou de rénovation de celui-ci.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, une taxation optionnelle à la TVA peut être appliquée à la location de biens immobiliers à usage professionnel. Les parties peuvent donc décider (de commun accord), si elles le souhaitent, d'opter en faveur du régime TVA en cas de location immobilière professionnelle, moyennant certaines conditions. Le locataire lui-même doit être assujéti à la TVA et le bien doit être utilisé uniquement à des fins liées à son activité économique. Attention, ce nouveau régime ne s'applique donc pas aux locations immobilières à des particuliers.

## RÉFORME WALLONNE

### Obligation de l'attestation relative à la pollution du sol pour toute cession d'un terrain en Wallonie

Un décret impose en Wallonie, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, de disposer d'une attestation relative à la pollution du sol préalablement à la cession de tout terrain (exemple : vente) ou lors de la cession de tout permis d'environnement et lors de l'introduction d'un permis d'environnement pour une installation ou activité présentant un risque pour le sol.

Suppression, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, du taux réduit appliqué pour les ventes en viager.

### Nouvelles primes habitation

La Région Wallonne a mis en place, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2019, un nouveau dispositif concernant l'obtention des primes liées au logement. Pour bénéficier de celles-ci, un audit de l'habitation doit être réalisé par un auditeur logement agréé par la Région Wallonne. Cet auditeur viendra visiter votre habitation, réalisera une analyse de la qualité énergétique globale de votre logement et mettra en évidence d'éventuels autres problèmes auxquels il conviendrait de remédier (ex. : manque d'étanchéité de la toiture, problèmes de stabilité des murs, etc.). Les travaux devront être réalisés en respectant l'ordre des « bouquets » de travaux prévus dans le rapport d'audit.

### Assurance perte de revenus

Quand vous contractez un emprunt hypothécaire, vous pouvez bénéficier, sans frais, d'une assurance qui permettra de rembourser votre prêt en cas de perte d'emploi ou d'incapacité de travail. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2019, une modification des règles permet à un plus grand nombre de bénéficiaires d'en profiter.

## CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

Il est également important de rappeler qu'il faut contacter un notaire le plus rapidement possible à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements d'urbanisme, renseignements de syndic en cas d'achat en copropriété, pollution du sol,... Elles peuvent prendre du temps, notamment en raison du délai de réponse de certaines administrations. Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir le délai de la vente augmenter. De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé avec le plus grand soin par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis "langage clair". Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliqués.

## NOTAIRE.BE, LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS AVANT D'ALLER CHEZ LE NOTAIRE

Chaque année plus de 2,5 millions de personnes se rendent dans une des 1.200 études notariales du pays pour un conseil ou passer un acte. Le notaire occupe un rôle particulier dans le marché immobilier. Face à la multitude d'acteurs présents sur le marché (organismes bancaires, agents immobiliers, géomètres-experts, etc.), le législateur lui confie des responsabilités croissantes.

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

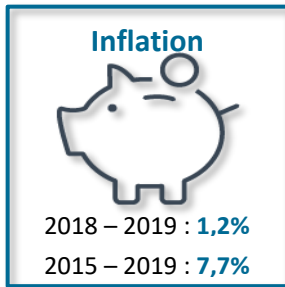
L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés de l'engagement qu'ils s'approprient à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be ([www.notaire.be/nouveautes/publications](http://www.notaire.be/nouveautes/publications)) nos infofiches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais d'un acte, les étapes entre le compromis et l'acte de vente, la checklist du vendeur (documents à prévoir), l'achat/la vente d'un bien avec TVA, etc.

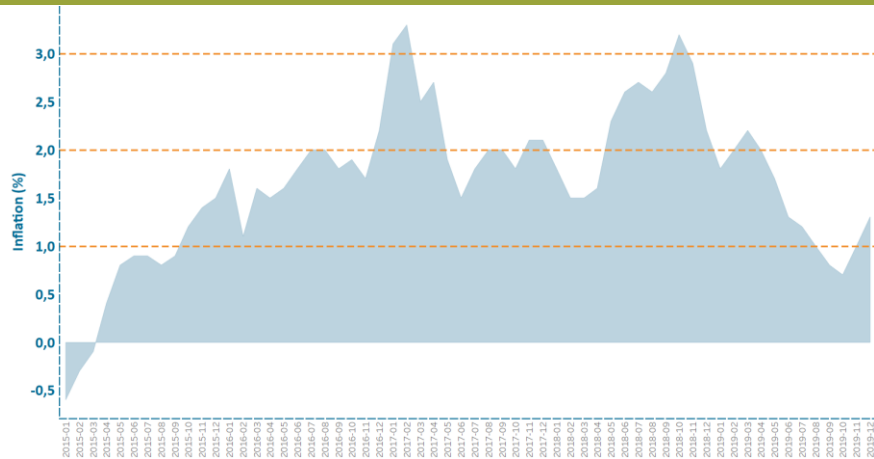
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant : près de 3 millions de visiteurs uniques en 2019 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.



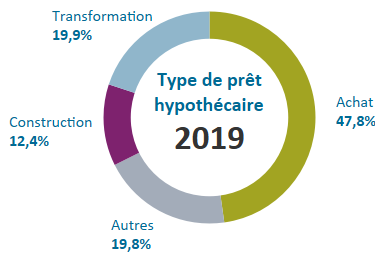
MACRO-ÉCONOMIQUE



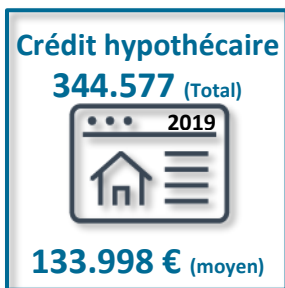
Source : BNB



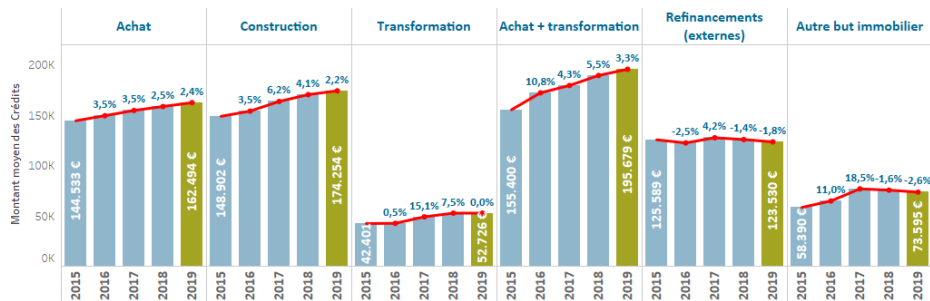
L'inflation belge (**indice IPCH**), qui est passée sous les 2% en mai 2019, a continué de chuter pour atteindre 0,8% en septembre et 0,7% en octobre, à son niveau le plus bas de 2019. (Source : BNB)



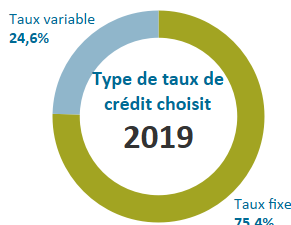
Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2019 (+18,5%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2019 de +26,2%. Le nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2019 (de respectivement +29,4% et +12,7%). Le nombre de crédits pour une **rénovation** et les **refinancements** a augmenté après une diminution de plusieurs années (respectivement de +31,9% et +33,7%). L'augmentation de l'**ensemble des crédits hypothécaires** est de +23,4% en 2019 (344.577). (Source : UPC)



Source : Union Professionnelle du Crédit

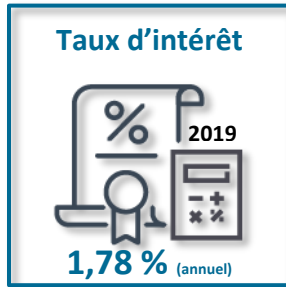


Les montants moyens empruntés en 2019 augmentent de +0,8% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'**achat**, la **construction** et pour la **transformation** augmentent respectivement de +2,4%, +2,2% et +0,0%.



Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2019 le premier choix du citoyen dans près de 75,4% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en légère diminution depuis 2015 (-2%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5. (Source : UPC)





Source : BNB

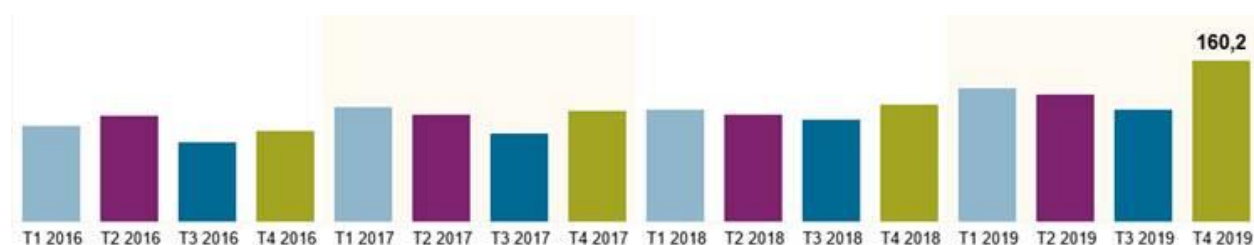
Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué en fin d'année. Les taux d'intérêt sont restés inférieurs à 2% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,96% en janvier à 1,56% en décembre 2019.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

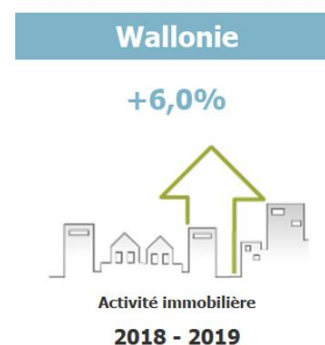
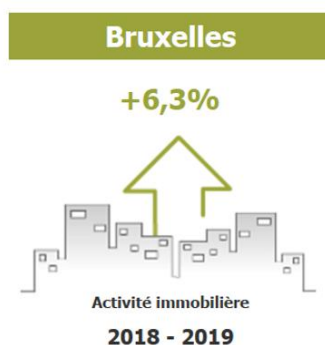
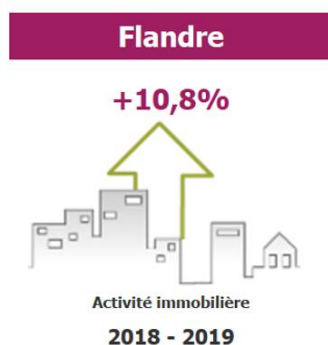
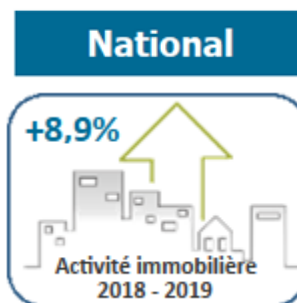
### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'indice immobilier est de 160,2 points au quatrième trimestre et clôture l'année avec un nouveau record.



L'année 2019 a été une année très chargée dans le secteur immobilier. L'activité au cours de l'année a augmenté de +8,9% par rapport à l'année 2018. Il s'agit d'une activité record. L'augmentation est plus importante en Flandre (+10,8%) qu'à Bruxelles (+6,3%) et en Wallonie (+6%).

Comme nous le savons, les taux bas des crédits hypothécaires dopent le marché immobilier dans l'ensemble du pays. Par ailleurs, l'annonce de la suppression du woonbonus en Flandre, un avantage fiscal lors de l'achat d'un bien immobilier, a dopé le nombre de transactions immobilières en Flandre durant les trois derniers mois de l'année.



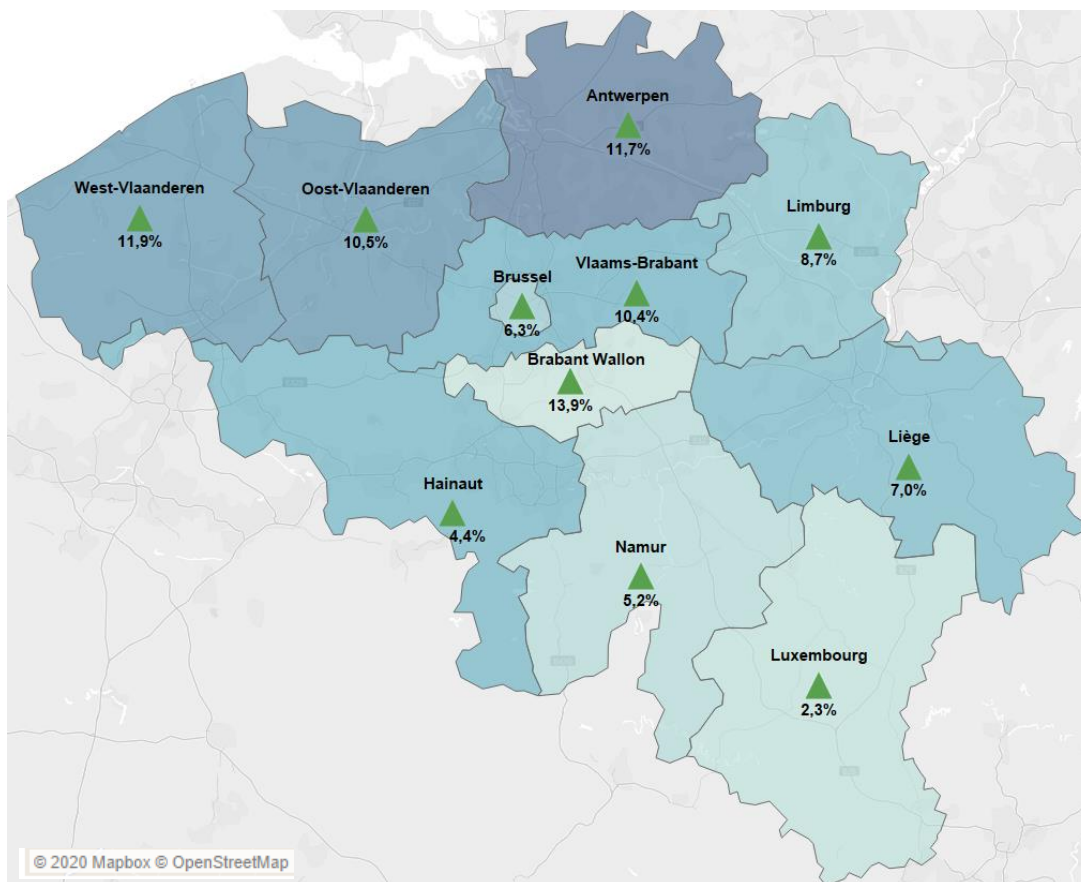
- En comparant le dernier trimestre 2019 en Flandre au dernier trimestre de 2018, la suppression du woonbonus a eu un grand impact. L'activité y a été plus importante de + 20,9%. En comparant avec le T3 2019, l'activité y a augmenté de +21,5%. Il s'agit du meilleur 4<sup>e</sup> trimestre enregistré pour la Flandre depuis le début de ce baromètre.
- Le marché immobilier à Bruxelles et en Wallonie s'est également très bien comporté cette année. Augmentation de +6% par rapport à 2018. Pour Bruxelles et la Wallonie, le 4<sup>e</sup> trimestre 2019 a, également, été le meilleur trimestre depuis l'existence de ce baromètre.
- La part de marché est de 62% en Flandre, 7% à Bruxelles et 31% en Wallonie.

## L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2019 à celle de 2018. Cette analyse est illustrée sur la carte ci-dessous.

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

Le volume immobilier de la province d'Anvers est donc le plus élevé du pays. En 2019, cette province a effectué 16,4 % 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, en effet, représenté 3,5 % de toutes les transactions en Belgique.



Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2018-2019

- En comparaison à 2018, le Brabant Wallon affiche l'évolution de l'activité la plus soutenue de Belgique en 2019 (+13,9%), un nouveau record depuis 2014.
- Le Luxembourg affiche l'évolution d'activité la plus basse depuis 2014 (+2,3%)
- A l'exception de la province de Luxembourg, l'activité immobilière dans chaque province wallonne a atteint un nouveau record au 4ème trimestre.
- Les parts de marchés par province sont : 3,5 % en Brabant Wallon, 4,0% au Luxembourg, 4,9% à Namur, 9,3% à Liège et 9,8% en Hainaut.

## MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

Pour le marché immobilier 2019, nous nous concentrerons sur les prix médians.

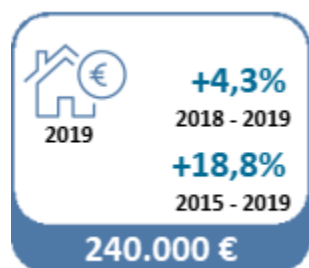
La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2019 est de 240.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2019 sous les 240.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser le marché de l'immobilier au travers de ce prix médians car nous pouvons ainsi exclure l'influence des ventes à des prix extrêmement hauts ou extrêmement bas, susceptibles de fausser l'interprétation des données. Vous comprendrez aisément que la vente de quelques penthouses à des prix exorbitants influencerait substantiellement la moyenne des prix dans quelques communes wallonnes. La conséquence en serait que la croissance des prix pour la commune en question serait surestimée, certainement en cas de faible échantillon.

### MAISONS – PRIX MÉDIAN EN 2019

Au niveau national, le prix médian est de 240.000 EUR, 50% des maisons vendues en 2019 avaient un prix inférieur à 240.000 EUR. 50% des maisons vendues avaient un prix supérieur à 240.000 EUR.



- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 5ème année consécutive, une évolution de plus de 4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 7.000 EUR (+3,1 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),
- Les rendements à long terme sont généralement plus élevés pour les maisons que pour les appartements.

#### Chiffres clés supplémentaires

Évolution sur 1 an	4,3 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation <sup>1</sup>	3,1 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	7.000 €
Évolution sur 5 ans	18,8 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	38.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	11,1 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	22.000 €

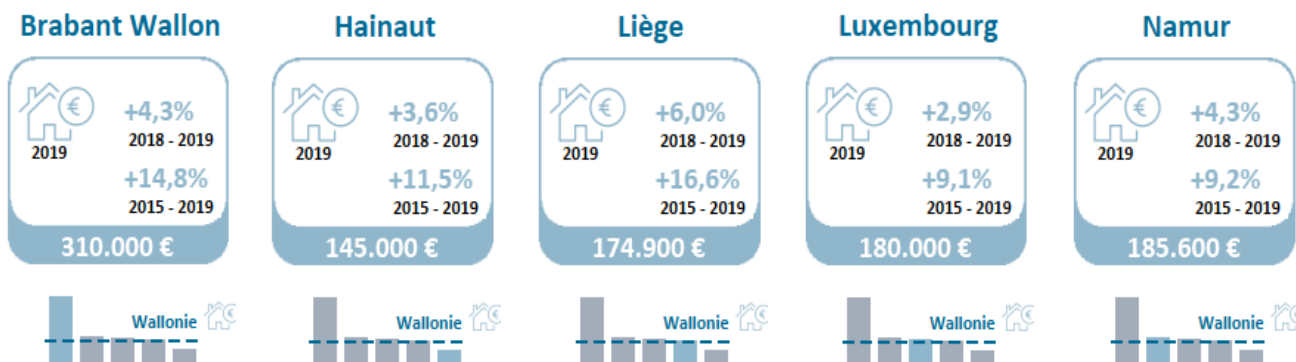
<sup>1</sup> Inflation 2018-2019 : 1,2% / 2015-2019 : 7,7%



Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,7 %	3,8 %	4,2 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €	15.000 €	7.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,5 %	2,6 %	3,0 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	6.000 €	10.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	13,4 %	12,3 %	13,9 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €	45.000 €	21.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	5,7 %	4,6 %	6,2 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	13.000 €	17.000 €	9.000 €

- La Région de Bruxelles-Capitale est la région qui a obtenu le prix médian le plus élevé. La médiane est supérieure de 170.000 EUR (soit 70,8 %) par rapport à la médiane nationale.
- La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional. La médiane est de 68.000 EUR (soit -28,3 %) inférieure à la médiane nationale.
- Par rapport à 2018, l'évolution de la médiane dans chaque région se situe plus ou moins au même niveau que l'évolution nationale (+4%). Chaque région atteint sa médiane la plus élevée. En Région de Bruxelles-Capitale, la médiane d'une maison est pour la première fois supérieure à 400.000 EUR.
- Sur une période de 5 ans, l'évolution du prix médian dans chaque région montre une même tendance (augmentation de +12% à +14%). En termes absolus, et en tenant compte de l'inflation, cela représente +9.000 EUR pour la Wallonie, +13.000 EUR pour la Flandre et +17.000 EUR pour Bruxelles (voir tableau avec chiffres clés).

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

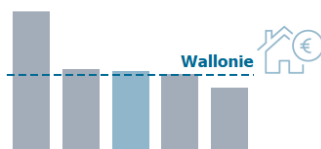
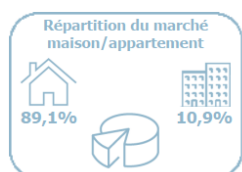
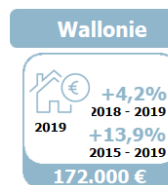
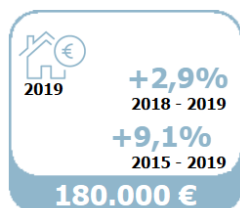


Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Lux.	Namur
Évolution sur 1 an	4,3%	3,6%	6,0%	2,9%	4,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	13.000 €	5.000 €	10.000 €	5.000 €	8.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,1%	2,4%	4,8%	1,7%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur abs.	9.000 €	3.000 €	8.000 €	3.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	14,8%	11,5%	16,6%	9,1%	9,2%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €	15.000 €	25.000 €	15.000 €	16.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	7,1%	3,8%	8,9%	1,4%	1,5%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur abs.	19.000 €	5.000 €	13.000 €	2.000 €	3.000 €

- Le prix médian au niveau provincial varie entre 145.000 EUR dans le Hainaut et 310.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale de 240.000 EUR. De plus, seul le prix médian de la province du Hainaut est inférieur à la médiane régionale (-27.000 EUR de moins).
- En Brabant wallon, la médiane dépasse pour la première fois les 300.000 EUR. Le prix d'une maison dans cette province est 30 % plus élevé que la médiane nationale et 80 % plus élevé que la médiane de sa région.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Au Luxembourg, la croissance est limitée à +2,9%. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 3.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les maisons en province de Liège affichent la plus forte évolution (+6% par rapport à 2018). C'est également la seule province wallonne dans laquelle le prix médian a connu une croissance continue pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmentant le plus est celui de la province de Liège. En 2015, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 150.000 EUR, en 2019, ce prix a augmenté de 25.000 EUR.
- Les provinces de Luxembourg et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2015 (+9%). En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à +1,5% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).

## MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE LUXEMBOURG

### PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DU LUXEMBOURG



➤ Le prix médian d'une maison en province de Luxembourg atteint pour la première fois les 180.000 EUR en 2019. Elles y sont vendues à un prix médian supérieur à celui de la Wallonie.

➤ Le prix des maisons dans cette province se situe au milieu du classement des provinces wallonnes. Affichant une différence de prix, en valeur absolue, de 72% par rapport à la province wallonne la plus chère (le Brabant Wallon : 310.000 EUR) et de 19% par rapport à la province wallonne la moins chère (le Hainaut : 145.000 EUR).

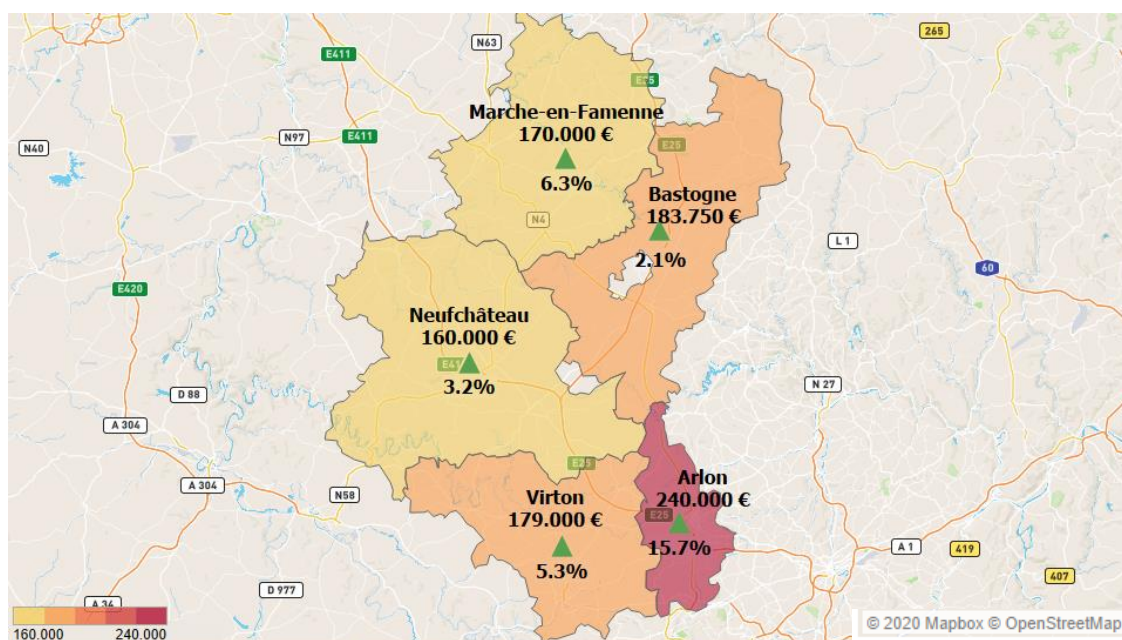
➤ L'évolution du prix médian en province de Luxembourg en 2019 est la plus faible de Wallonie.



Les évolutions annuelles n'y sont jamais élevées, excepté en 2017 (+6,1%). Sur les 5 dernières années, le Luxembourg affiche, à chaque fois, une évolution annuelle parmi les plus faibles de Wallonie, sauf en 2017, année pour laquelle l'évolution était la plus importante de la Région Wallonne.

➤ La part de marché des maisons en province de Luxembourg est la 2<sup>e</sup> plus importante de Wallonie (soit 89,1%).

### PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

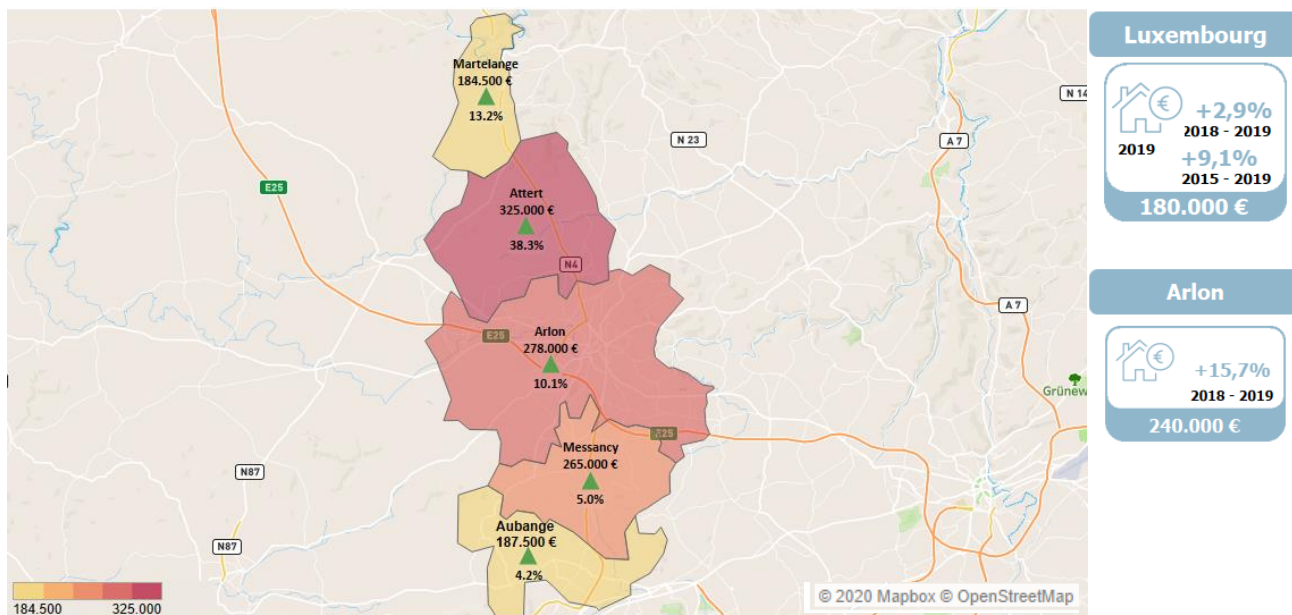


- Des différences de prix significatives existent au sein de la province de Luxembourg. Ces dernières sont déjà visibles au niveau des arrondissements. Les prix médians pour une maison varient entre 160.000 EUR (arrondissement de Neufchâteau) et 240.000 EUR (arrondissement d'Arlon). Seul l'arrondissement d'Arlon, avec le prix médian le plus élevé de Wallonie après Nivelles, est égal au prix médian national. Bastogne a, quant à lui, un prix médian au-dessus de celui de la province de Luxembourg.
- La province de Luxembourg peut être divisée, en se basant sur le critère de prix, en 3 zones :
  - L'arrondissement d'Arlon, limitrophe au Grand-Duché de Luxembourg, avec un prix médian de 240.000 EUR. Le prix des maisons dans cet arrondissement bénéficie de la proximité avec nos voisins luxembourgeois et de la E25 pour s'y rendre facilement.
  - Les arrondissements de Virton et de Bastogne, avec des prix médians allant de 179.000 EUR à 184.000 EUR. Ces arrondissements bénéficient également de la proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg, mais les axes autoroutiers sont moins directs que pour l'arrondissement d'Arlon.
  - Et finalement, les arrondissements de Neufchâteau et de Marche-en-Famenne, avec des prix médians allant de 160.000 EUR à 170.000 EUR.
- Le prix médian des maisons a atteint un nouveau seuil de prix dans tous les arrondissements de la province pour la première fois, excepté pour Neufchâteau.
- L'évolution de prix en 2019 a été la plus importante pour l'arrondissement d'Arlon (+15,7%), avec une augmentation en valeur absolue de 32.500 EUR. Cette hausse élevée survient après une stagnation des prix en 2017 et une diminution de 5,7% en 2018.
- Sur ces 5 dernières années, l'arrondissement de Bastogne enregistre, avant déduction de l'inflation, l'évolution la plus importante de son prix médian (+22,5%). C'est le seul arrondissement enregistrant une augmentation continue depuis 2015.





## VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



- Le prix médian des communes confirme le classement des arrondissements de la province de Luxembourg au niveau du prix. Les communes les plus chères sont situées dans l'arrondissement de Arlon.
- Les communes avec une (\*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.

## PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON



- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre, de 184.500 EUR (à **Martelange**) à 325.000 EUR (à **Attert**), soit une différence de prix de 140.500 EUR. Chaque commune de l'arrondissement de Arlon a un prix médian plus élevé que celui de la province de Luxembourg. La commune la plus chère a même une médiane supérieure à celle du Brabant Wallon (310.000 EUR).
- Sur base du prix médian, l'arrondissement d'Arlon peut être divisé en 2 zones :
  - Les communes centrées autour de la E25, avec des prix médians de 265.000 EUR à 325.000 EUR : **Messancy, Arlon et Attert**. Ces sont des communes bénéficiant d'un accès rapide au centre des affaires de Luxembourg.
  - Les communes aux extrémités de l'arrondissement, **Martelange et Aubange**, avec un prix médian de 184.000 EUR à 188.000 EUR.
- Le prix médian des maisons dans toutes les communes de l'arrondissement de Arlon, y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois. Nous pouvons citer, comme exemple :
  - Les maisons dans la commune d'**Attert**, affichent un prix médian de 325.000 EUR. Le prix médian se situe au dessus de la médiane nationale et de la Région wallonne. En 2018, 25% des maisons étaient vendues à un prix supérieur à 352.000 EUR. En 2019, ce seuil est passé à 455.000 EUR. D'avantage de ventes de maisons dans les gammes de prix plus élevés et un marché immobilier restreint poussent la médiane fortement vers le haut. Le nombre restreint d'observations nous incite néanmoins à nuancer l'interprétation de cette hausse.
  - Les maisons dans les communes d'**Arlon** et de **Messancy** affichent un prix médian supérieur à 260.000 EUR, respectivement de 278.000 EUR et de 265.000 EUR. L'année dernière, les prix médians de ces deux communes étaient équivalents (252.500 EUR).
- Par rapport à l'année dernière,
  - le prix médian connaît une forte évolution dans les communes d'**Attert** (+38,3%), **Martelange** (+13,2%) et d'**Arlon** (10,1%):
    - L'évolution à **Attert** et à **Martelange** est, néanmoins, à nuancer étant donné le nombre restreint d'observations. Le prix du marché des maisons dans ces communes est volatile.
    - La commune d'**Arlon** a repris une croissance de son prix médian après une diminution en 2017 (-5,8%). Grâce à cette évolution positive, le prix médian y dépasse pour la première fois les 275.000 EUR. Les communes d'Arlon, d'Aubange et de Messancy affichent une hausse du prix médian pour la deuxième année successive.
- Toutes les communes affichent une évolution suffisante du prix médian des maisons sur ces 5 dernières années pour compenser l'inflation de 7,7%.



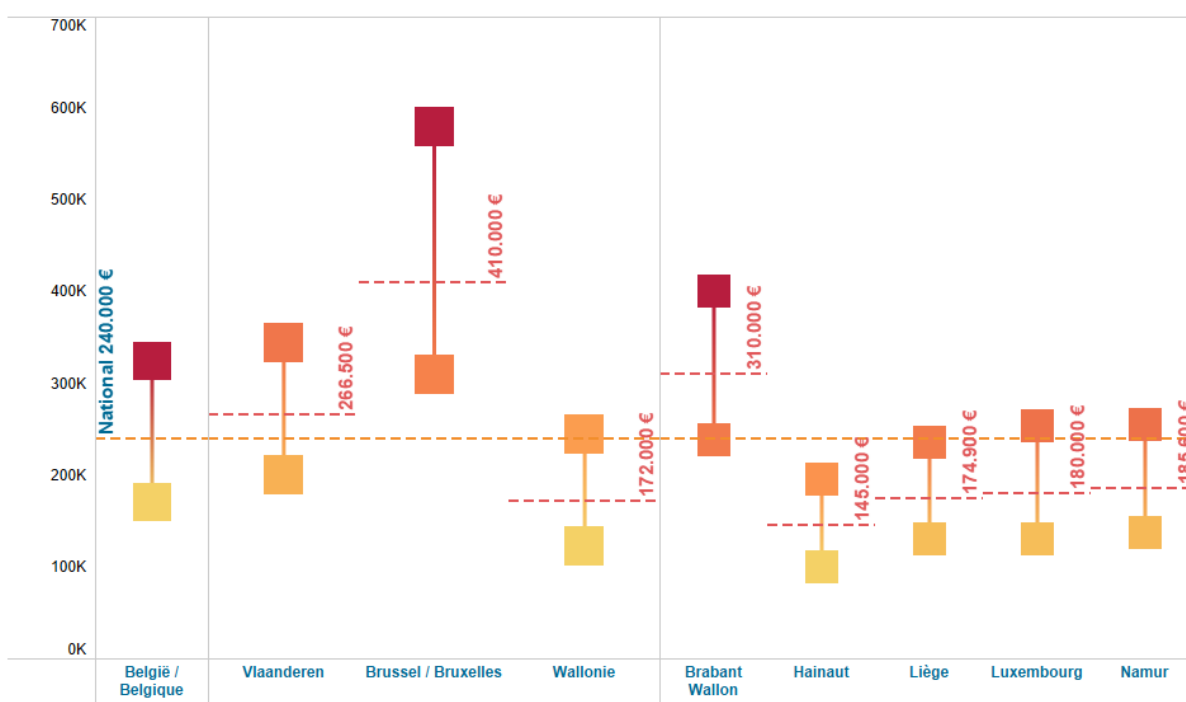
### MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

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

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

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province de Luxembourg par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.

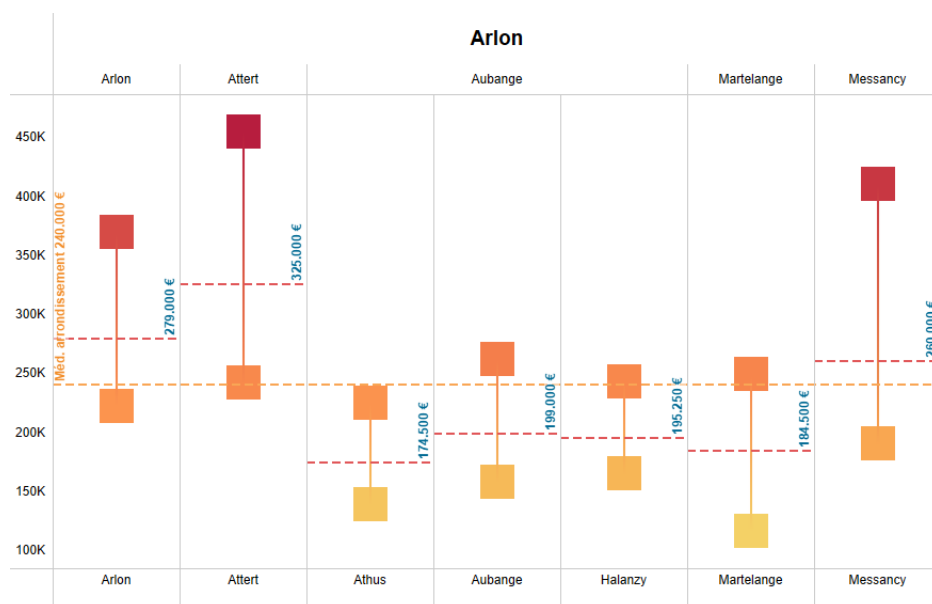


Le prix médian pour la province de Luxembourg est de 180.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 130.000 EUR – 253.000 EUR. Seulement un peu plus de 25% des maisons en province de Luxembourg sont vendues à un prix supérieur à la médiane nationale (240.000 EUR).

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans le tableau de chiffres en page 31.

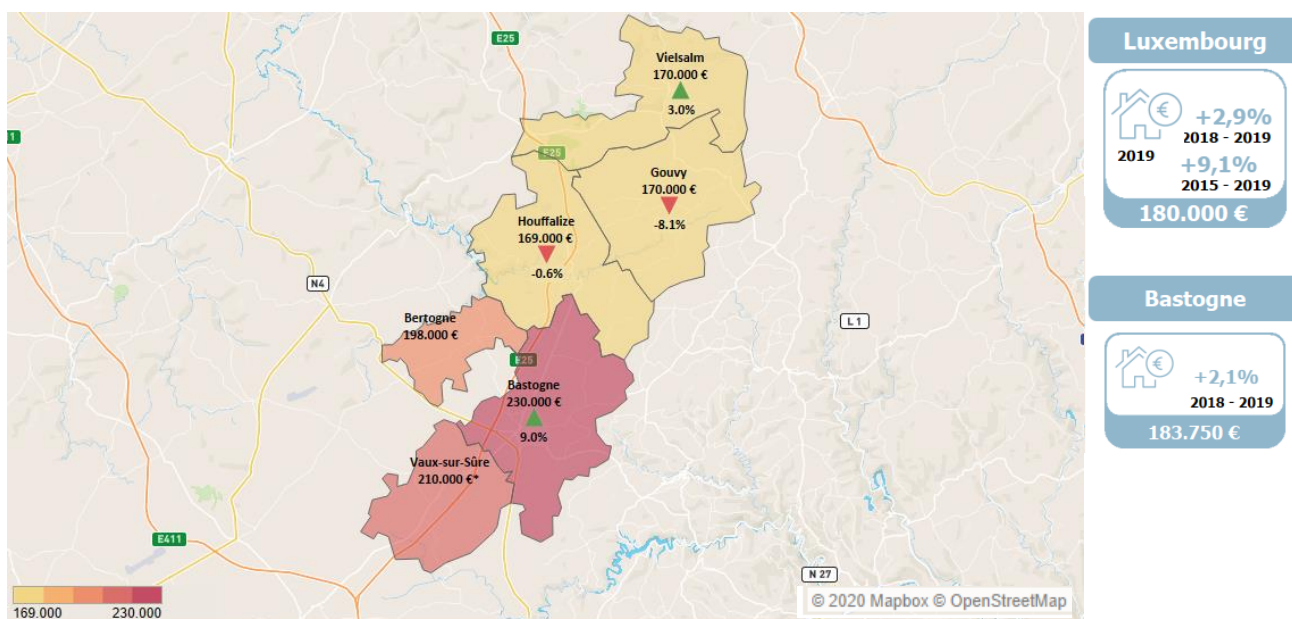
Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen du graphique en page suivante.

## DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON



- Dans l'entité communale d'**Attert**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (240.000 EUR). Tandis que dans l'entité communale de **Athus**, au moins 75% des maisons sont vendues à un prix en deça de 225.000 EUR.
- Au plus le prix médian est élevé dans une entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Par exemple, **Attert** et **Messancy**. Un écart élevé indique une plus grande diversification du marché des maisons.
- L'entité communale d'**Attert** a la limite supérieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane la plus élevée. En 2019, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 455.000 EUR.
- La limite inférieure de l'intervalle la plus basse se trouve à **Martelange**. 25% des maisons vendues en 2019 avaient un prix inférieur à 116.250 EUR.

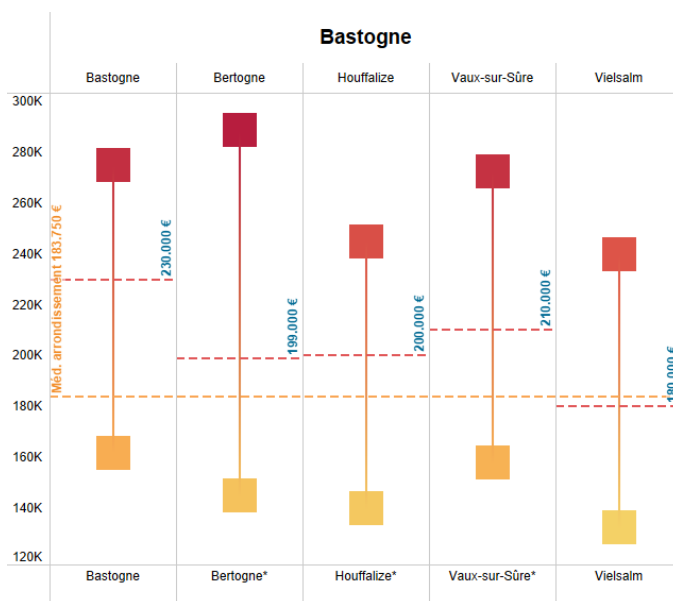
## PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE BASTOGNE



- Le prix médian d'une maison au sein de l'arrondissement de Bastogne varie d'une commune à une autre, mais d'une moindre ampleur que dans l'arrondissement d'Arlon. Les prix médians vont de 169.000 EUR (à **Houffalize**) à 230.000 EUR (à **Bastogne**). Seules les communes au Sud de l'arrondissement ont un prix médian supérieur à la médiane de la province (180.000 EUR).
- L'arrondissement de Bastogne peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones:
  - Les communes au Sud de l'arrondissement, avec un prix médian allant de 198.000 EUR à 230.000 EUR : **Bastogne**, **Vaux-sur-Sûre** et **Bertogne**. Le prix pour les communes de **Bertogne** et de **Vaux-sur-Sûre** doit être nuancé étant donné le nombre restreint d'observations. La commune de **Bastogne**, bénéficiant de sa meilleure proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg par la E25, affiche le prix médian le plus élevé de l'arrondissement.
  - Les communes situées au Nord de l'arrondissement, à savoir: **Houffalize**, **Gouvvy** et **Vielsalm**, avec des prix médians plus faibles (de 169.000 EUR à 170.000 EUR).
- Le prix médian des maisons dans certaines communes de l'arrondissement de Bastogne y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois, comme par exemple :
  - Les maisons dans la commune de **Vielsalm**, affichent un prix médian de 170.000 EUR. Le prix médian se situe tout de même sous la médiane de l'arrondissement et de la province.
  - Les maisons dans les communes de **Bastogne** affichent un prix médian de 230.000 EUR, supérieur à celui de la Wallonie, mais inférieur au niveau national.
- Par rapport à l'année dernière, des évolutions relativement grandes sont à constater dans certaines communes :
  - La commune de **Gouvvy** (-8,1%) : cette diminution de prix réagit à la très fortes augmentation survenue en 2018 (+32,1%). Étant donné le nombre restreint d'observations, il faut néanmoins nuancer les interprétations.

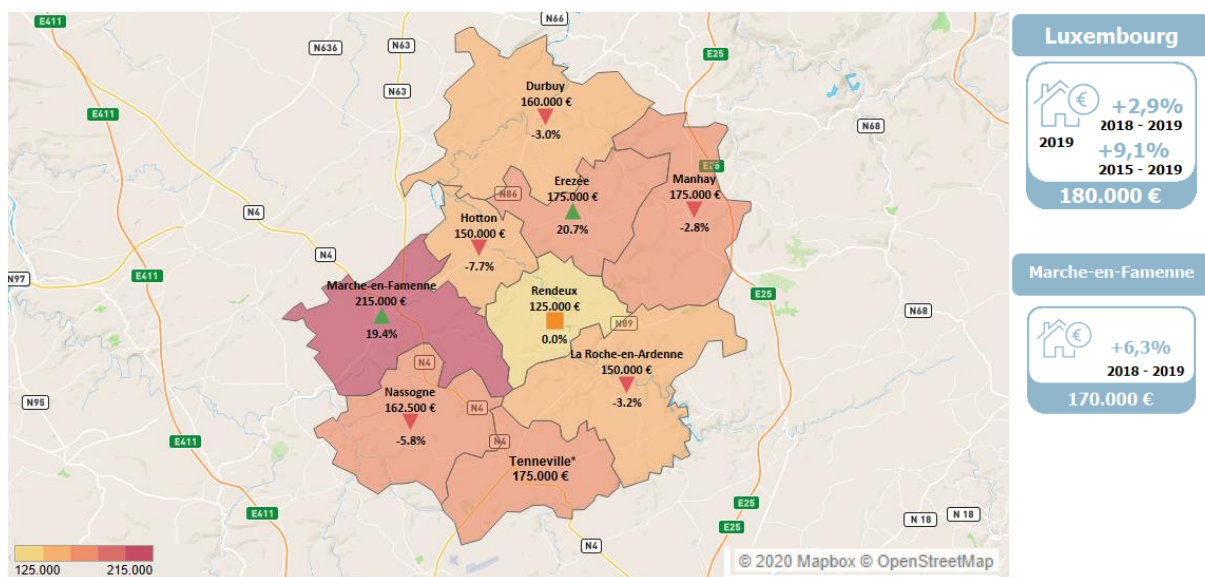
- La médiane a augmenté dans la commune de **Bastogne** (+9,0%). C'est la deuxième année consécutive que la médiane y connaît une telle croissance. Par rapport à 2017, la médiane y a augmenté de 45.000 EUR.
- Dans les communes de Vielsalm et de Bastogne, l'évolution du prix médian des maisons sur les 5 dernières années a été la plus importante, respectivement de +21,4% et de +24,3%. À Vielsalm, les prix y ont augmenté pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, passant de 127.500 EUR en 2016 à 170.000 EUR en 2019.

#### DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE BASTOGNE



- Une telle dispersion suggère un marché des maisons plutôt hétérogène.
- Les IQR des communes dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.
- Dans l'entité communale de **Bastogne**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 275.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale.

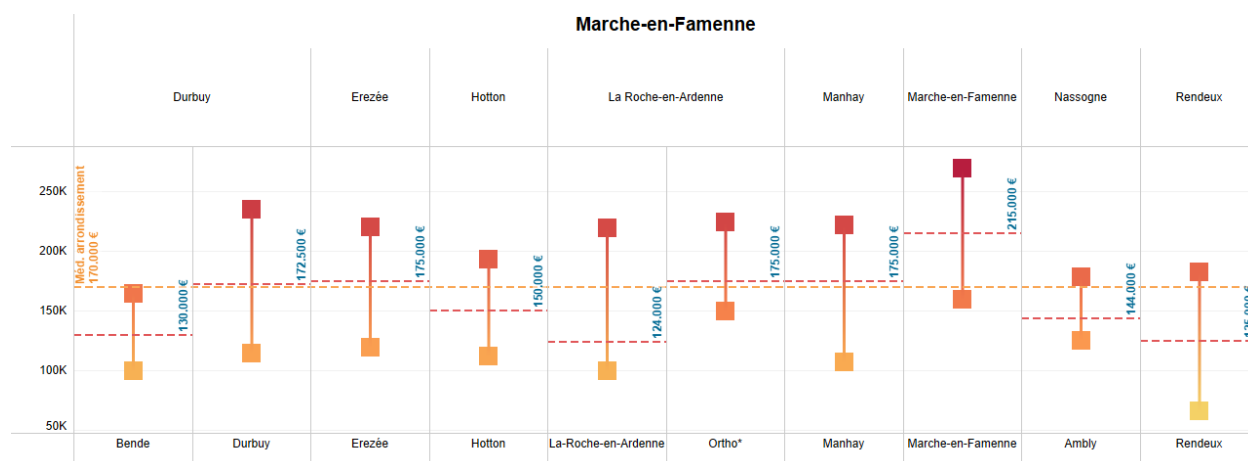
## PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE



- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, allant de 125.000 EUR (à **Rendeux**) à 215.000 EUR (à **Marche-en-Famenne**), soit une différence de 90.000 EUR. Seule la commune de **Marche-en-Famenne** a un prix médian supérieur à la médiane de la province (180.000 EUR).
- L'arrondissement de Marche-en-Famenne peut être divisé, sur base des prix, en 3 zones:
  - La commune de **Marche-en-Famenne**, avec un prix médian de 215.000 EUR. La seule commune de l'arrondissement dépassant le seuil des 200.000 EUR.
  - Les communes en bordure extérieure de l'arrondissement, à l'exception de **Marche-en-Famenne**, avec des prix médians de 150.000 EUR à 175.000 EUR : **Nassogne**, **Tenneville**, **La Roche-en-Ardenne**, **Manhay**, **Erezée**, **Durbuy** et **Hotton**. Le prix pour la commune de **Tenneville** doit être nuancé étant donné le nombre restreint d'observations.
  - La commune de **Rendeux**, située au centre de l'arrondissement, avec un prix médian de 125.000 EUR. Le prix des maisons y est parmi les plus bas de la province de Luxembourg.
- Le prix médian des maisons dans la commune de **Marche-en-Famenne** a atteint les 215.000 EUR pour la première fois.
- Par rapport à l'année dernière, des grandes évolutions sont à constater dans certaines communes :
  - La commune de **Erezée** (+20,7%) : cette augmentation de prix réagit aux diminutions survenues durant les 3 dernières années.
  - Le prix a fortement augmenté dans la commune de **Marche-en-Famenne** (+19,4%). C'est la deuxième année consécutive que la médiane y connaît une croissance de prix (+5,9%). Par rapport à 2017, la médiane y a augmenté de 45.000 EUR.
  - À **Nassogne**, le prix a fortement diminué pour la deuxième année consécutive. En 2017, le prix médian était de 225.000 EUR, tandis qu'aujourd'hui, il y est inférieur de 60.000 EUR.
  - À **Manhay**, le prix médian est en baisse pour la troisième année consécutive, représentant une baisse de 25.000 euros depuis 2016.

Dans la commune de **Rendeux**, la médiane est resté stable cette année, mais avec un prix médian inférieur de 45.000 euros par rapport à 2015.

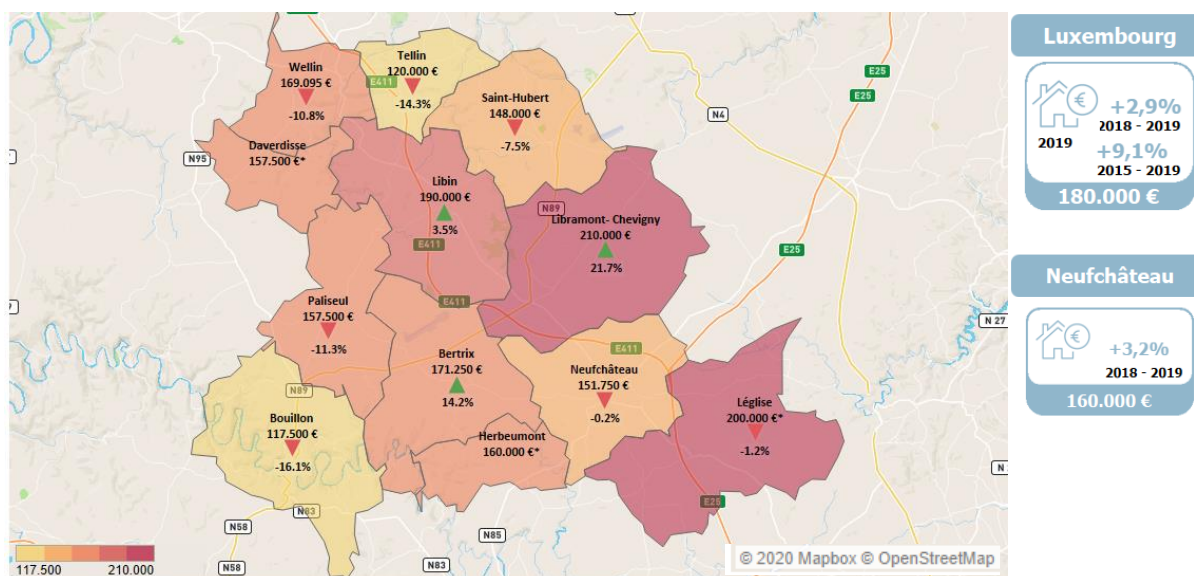
## DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE



- À **Bende** dans la commune de **Durbuy**, 75% des maisons sont vendues à un prix inférieur à la médiane de l'arrondissement (170.000 EUR). Tandis que dans la commune de **Rendeux**, 25% des maisons sont même vendues sous les 66.000 EUR.
- Les communes/entités communales avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Au plus le prix médian est élevé dans une entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand (**Marche-en-Famenne** et **Durbuy** par exemple). Une telle dispersion suggère un marché des maisons plutôt hétérogène.
- Dans l'entité communale de **Marche-en-Famenne**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 270.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale.
- L'entité de **La-Roche-en-Ardenne** est particulière. 25% des maisons ont été vendues entre 100.000 EUR et 124.000 EUR (soit un intervalle de 24.000 EUR) alors que les 25% au dessus de la médiane l'ont été entre 124.000 EUR et 220.000 EUR (soit un intervalle de 96.000 EUR).



## PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE NEUFCHÂTEAU

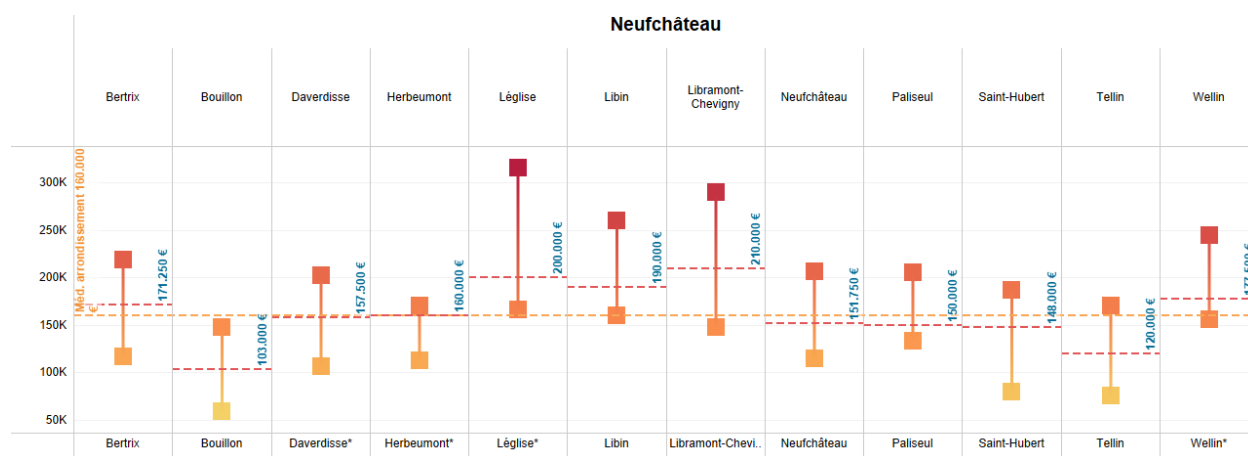


- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, mais d'une ampleur légèrement supérieure que dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne. Les prix médians vont de 117.500 EUR (à **Bouillon**) à 210.000 EUR (à **Libramont-Chevigny**), soit une différence de 92.500 EUR.
- Les communes avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- L'arrondissement de Neufchâteau peut être divisé, sur base des prix, en 4 zones:
  - Les communes de **Léglise**, **Libramont-Chevigny**, et **Libin**, avec des prix médians oscillant entre 190.000 EUR et 210.000 EUR. Un prix médian situé autour du seuil des 200.000 EUR et supérieur à la médiane de la province,
  - La zone comprenant les communes de **Herbeumont**, **Bertrix**, **Paliseul**, **Daverdisse** et **Wellin**, avec un prix médian de 157.000 EUR à 172.000 EUR,
  - Les communes de **Neufchâteau** et **Saint-Hubert**, avec un prix médian situé autour des 150.000 EUR,
  - La commune de **Bouillon** et de **Tellin**, avec un prix médian de 117.500 EUR et 120.000 EUR.
- Le prix médian des maisons dans la commune de **Bertrix** a atteint pour la première fois le seuil des 170.000 EUR.
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
  - Les communes de **Bouillon** (-16,1%), **Paliseul** (-11,3%) et **Wellin** (-10,8%) : ces évolutions importantes réagissent, en partie, à l'augmentation des prix de l'année dernière. La limite inférieure de l'IQR (25%) des maisons à **Bouillon** est passée de 95.000 EUR en 2018 à 80.000 EUR en 2019 et de 156.000 EUR à 136.000 EUR à **Paliseul**.
  - Les communes de **Libramont-Chevigny** (+21,7%) et **Bertrix** (+14,2%) : leur évolution s'explique notamment par une diminution importante durant 2 années consécutives et une année de

stagnation. Le prix médian dans les communes de Tellin et Saint-Hubert diminue pour la deuxième année consécutive.

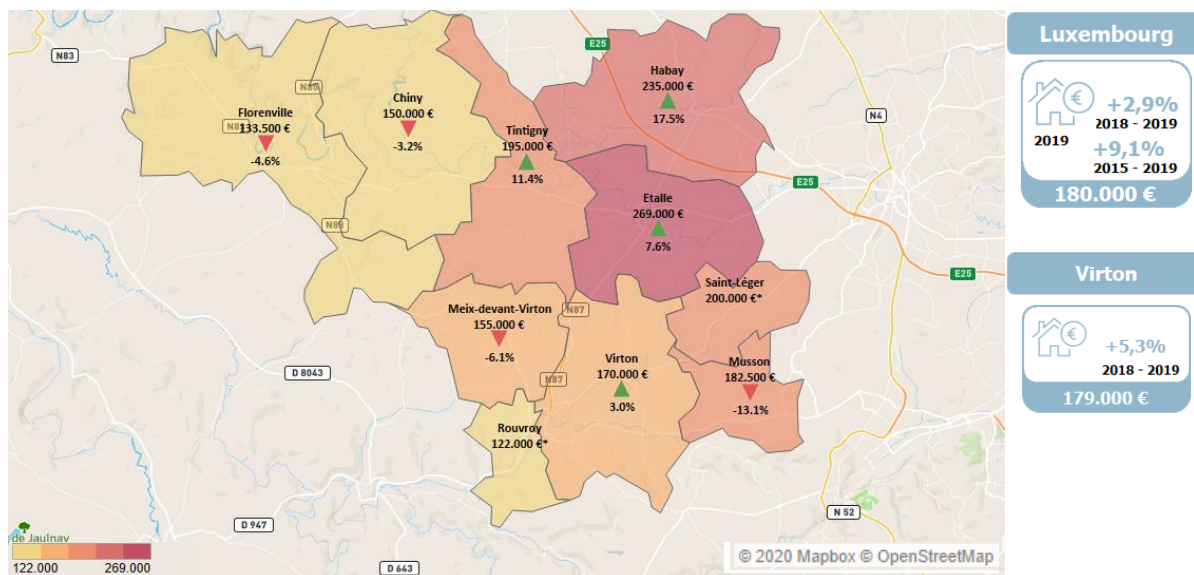
Il n'y a que la commune de Libin dans l'arrondissement ayant connu une augmentation de son prix médian pour la 2<sup>e</sup> année consécutive. La médiane y est passée de 165.000 EUR à 190.000 EUR, mais reste inférieure à 2015 (195.000 EUR).

## DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE NEUFCHÂTEAU



- Dans l'entité communale de **Libin**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (160.000 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans l'entité communale de **Bouillon**, que 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de la médiane de l'arrondissement (160.000 EUR). 25% des maisons sont même vendues sous les 59.000 EUR.
- Les communes/entités communales avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Au plus le prix médian est élevé dans une entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand (**Libin** ou **Libramont-Chevigny** par exemple). Une telle dispersion suggère un marché des maisons plutôt hétérogène.
- Dans l'entité communale de **Libramont-Chevigny**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 290.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale.

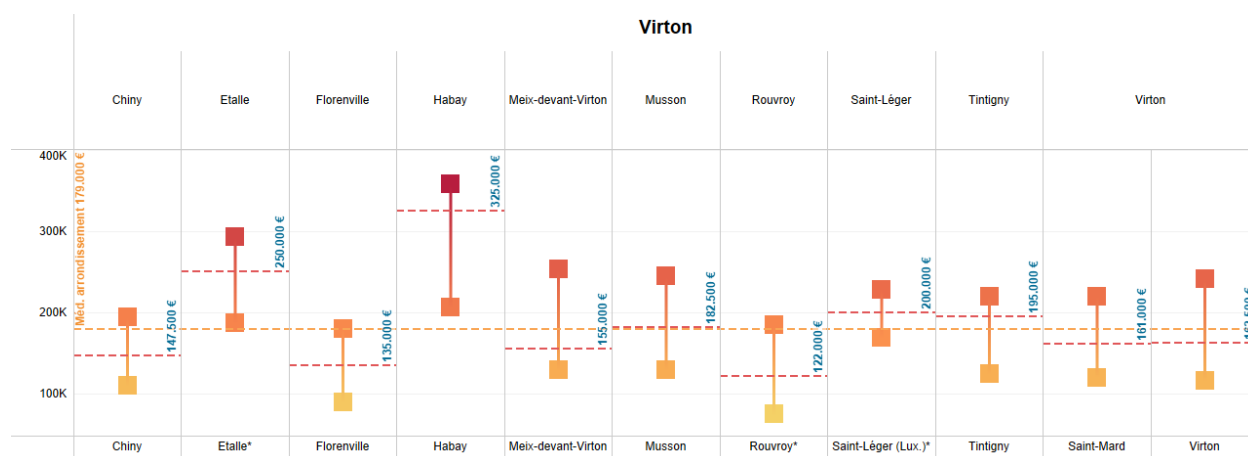
## PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VIRTON



- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre. Les prix médians vont de 122.000 EUR (à **Rouvroy**) à 269.000 EUR (à **Etalle**), soit une différence de 145.000 EUR. L'arrondissement de Virton possède la marché immobilier des maisons le plus hétérogène de la province de Luxembourg.
- L'arrondissement de Virton peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones:
  - Les communes du sud-sud-ouest de l'arrondissement, à proximité de la frontière française, affichent des prix médians inférieurs à la médiane de l'arrondissement. Leurs prix varient de 122.000 EUR à **Rouvroy** à 170.000 EUR à **Virton**,
  - À **Tintigny** et dans les communes limitrophes de l'arrondissement d'Arlon et géographiquement proches de la frontière du Grand-Duché de Luxembourg, les maisons sont nettement plus chères. Le prix médian d'une maison est de 182.500 EUR à **Musson** et s'élève jusqu'à 269.000 EUR à **Étalle**.
- Le prix médian des maisons dans certaines communes de l'arrondissement de Virton y a atteint pour la première fois un nouveau seuil :
  - Les maisons dans les communes de **Etalle** et de **Habay** ont atteint un nouveau seuil de prix, avec un prix médian de respectivement 269.000 EUR et de 235.000 EUR. Un prix médian supérieur à la médiane de l'arrondissement et de la province.
  - Le prix médian des maisons dans la commune de **Virton** atteint les 170.000 EUR. Elle reste en-dessous du prix médian de l'arrondissement.
- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
  - Les communes de **Habay** (+17,5%): Dans la commune de **Habay**, la médiane augmente pour la cinquième année consécutive, passant de 150.000 EUR en 2015 à 235.000 EUR en 2019. La limite supérieure de l'IQR (75%) des maisons est passée de 270.000 EUR à 350.000 EUR en 2019. Le marché immobilier des maisons dans cette commune est très hétérogène.

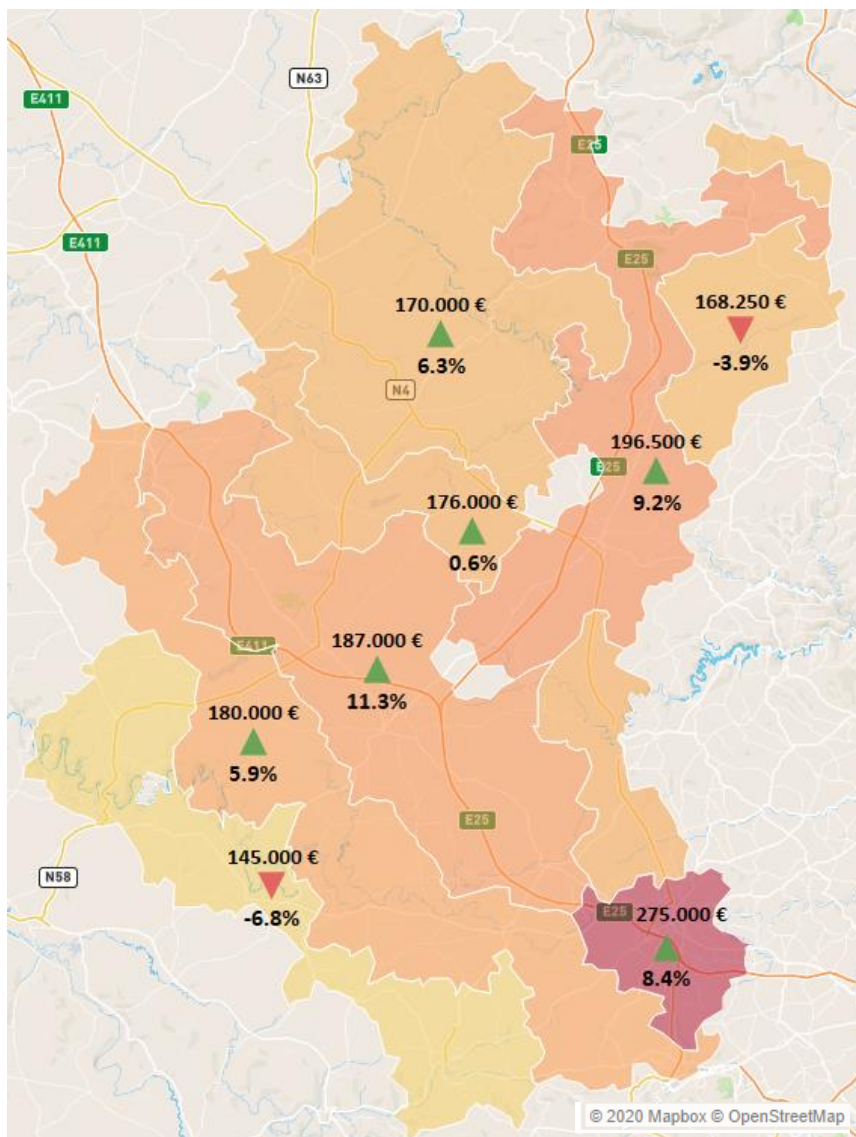
- La commune de **Musson** (-13,1%) : la diminution importante en 2019 s'explique notamment par la hausse du prix médian sur ces 2 dernières années. Le prix médian, en 2019, est inférieur de 10.000 EUR par rapport au prix en 2015.
- Chiny est la seule commune dans laquelle le prix médian diminue pour la deuxième année consécutive. La médiane est aujourd'hui inférieure de 15.000 EUR au prix de 2017.
- Sur les 5 dernières années, les évolutions des prix médians ont été très importantes dans les communes de **Habay** (+56,7%) et **Virton** (+27,3%). Le marché des maisons à Habay est très hétérogène. Une évolution aussi importante est induite par un nombre de ventes plus important de grandes maisons. Le prix médian à Virton n'a, quant à lui, cessé d'augmenter depuis 2014.

## DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE VIRTON



- Dans l'entité communale de **Habay**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (179.000 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans l'entité communale de **Florenville**, 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de la médiane de l'arrondissement (179.000 EUR). 25% des maisons sont même vendues sous les 90.000 EUR.
- Les communes/entités communales avec une « \* » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Au plus le prix médian est élevé dans une entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand (**Habay** ou **Virton** par exemple). Une telle dispersion suggère un marché des maisons plutôt hétérogène.
- Dans l'entité communale de **Habay**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 358.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane du Brabant Wallon.

## ANALYSE SPÉCIFIQUE – ENTITÉS COMMUNALES AUTOUR DE LA E411 ET LA E25



➤ Les maisons situées autour de l'autoroute E411 et de la E25 affichent des prix médians plus élevés que les communes plus éloignées de ces deux axes, comme l'atteste le graphique à gauche.

➤ Nous ne tenons pas compte des communes d'Arlon et de Messancy qui tirent de leur proximité par rapport au Grand-Duché de Luxembourg des prix médians plus élevés.

➤ Le prix d'une maison peut fortement varier selon sa localisation par rapport aux principaux axes autoroutiers. L'autoroute E25 aurait un impacte plus important que la E411 sur le prix médian des maisons.

➤ En ne tenant pas compte d'Arlon et de Messancy, seules les maisons autour de la E411 ou de la E42 affichent un prix médian supérieur à celui de la province (180.000 EUR).

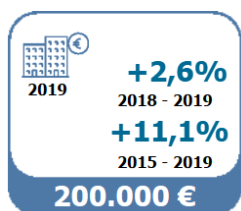
➤ Sur les 5 dernières années, les maisons limitrophes à la E25 ont connu une augmentation de leur prix plus importante (+24%) que celles situées aux abords de la E411 (+17,6%).

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018							2019							
		Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	
Arlon	Arlon	175.000	207.500	252.500	245.000		185.625	333.750	180.000	240.000	278.000	279.000	13,88%	222.750	369.750	
	Attert	175.000	207.500	235.000	235.000		170.750	352.483	180.000	240.000	325.000	325.000	38,30%	242.500	455.000	
	Aubange	Athus	175.000	207.500	180.000	175.000		139.063	214.750	180.000	240.000	187.500	174.500	-0,29%	139.250	225.000
		Aubange	175.000	207.500	180.000	187.500		146.000	240.000	180.000	240.000	187.500	199.000	6,13%	158.000	262.500
		Halanzuy	175.000	207.500	180.000	187.500		148.125	248.000	180.000	240.000	187.500	195.250	4,13%	165.000	243.250
		Martelange	175.000	207.500	163.000	163.000		94.250	244.500	180.000	240.000	184.500	184.500	13,19%	116.250	249.250
	Messancy	175.000	207.500	252.500	267.500		175.000	422.500	180.000	240.000	265.000	260.000	-2,80%	190.500	410.000	
	Bastogne	175.000	180.000	211.000	211.000		142.500	267.500	180.000	183.750	230.000	230.000	9,00%	162.000	275.000	
Bastogne	Bertogne								180.000	183.750	198.000	199.000		145.000	288.750	
	Fauvillers	175.000	180.000	180.000	180.000		157.500	282.500								
	Houffalize								180.000	183.750	169.000	200.000		140.000	245.000	
	Vaux-sur-Sûre	175.000	180.000	185.000	185.000		142.000	221.250	180.000	183.750	210.000	210.000	13,51%	158.000	272.500	
	Vielsalm	175.000	180.000	165.000	165.000		125.000	213.500	180.000	183.750	170.000	180.000	9,09%	132.500	240.000	
Durbuy	Bende	175.000	160.000	165.000	142.500		98.250	228.750	180.000	170.000	160.000	130.000	-8,77%	100.000	165.000	
	Durbuy	175.000	160.000	165.000	177.500		130.000	245.000	180.000	170.000	160.000	172.500	-2,82%	115.000	235.000	
Marche-en-Famenne	Erezée	175.000	160.000	145.000	145.000		120.000	200.000	180.000	170.000	175.000	175.000	20,69%	119.750	220.625	
	Hotton	175.000	160.000	162.500	162.500		103.750	215.325	180.000	170.000	150.000	150.000	-7,69%	112.500	193.500	
	La Roche-en-Ardenne	La Roche-en-Ardenne	175.000	160.000	155.000	150.000		110.250	188.750	180.000	170.000	150.000	124.000	-17,33%	100.000	220.000
		Ortho								180.000	170.000	150.000	175.000		150.000	224.750
		Manhay	175.000	160.000	180.000	180.000		144.000	190.000	180.000	170.000	175.000	175.000	-2,78%	107.750	222.000
		Marche-en-Famenne	175.000	160.000	180.000	180.000		148.500	245.000	180.000	170.000	215.000	215.000	19,44%	160.000	270.000
	Nassogne	175.000	160.000	172.500	177.500		150.000	205.000	180.000	170.000	162.500	144.000	-18,87%	125.250	179.000	
Rendeux	Rendeux	175.000	160.000	125.000	125.000		97.500	173.250	180.000	170.000	125.000	125.000	0,00%	66.000	182.500	
	Bertrix	175.000	155.000	150.000	150.000		120.000	190.000	180.000	160.000	171.250	171.250	14,17%	116.750	218.750	
Neufchâteau	Bouillon	175.000	155.000	140.000	135.000		88.750	180.625	180.000	160.000	117.500	103.000	-23,70%	58.750	147.500	
	Daverdisse	175.000	155.000	140.000	140.000		111.500	182.500	180.000	160.000	157.500	157.500	12,50%	107.000	202.500	
	Herbeumont	175.000	155.000	145.000	145.000		126.000	199.000	180.000	160.000	160.000	160.000	10,34%	112.500	170.000	
	Léglise	175.000	155.000	202.500	202.500		141.500	272.500	180.000	160.000	200.000	200.000	-1,23%	168.500	316.000	
	Libin	175.000	155.000	183.500	183.500		125.000	266.250	180.000	160.000	190.000	190.000	3,54%	160.000	260.000	
	Libramont-Chevigny	175.000	155.000	172.500	172.500		127.500	241.500	180.000	160.000	210.000	210.000	21,74%	148.000	290.000	
	Neufchâteau	175.000	155.000	152.000	152.000		120.000	207.500	180.000	160.000	151.750	151.750	-0,16%	115.000	206.250	
	Paliseul	175.000	155.000	177.500	170.000		150.000	198.000	180.000	160.000	157.500	150.000	-11,76%	133.500	205.000	
	Saint-Hubert	175.000	155.000	160.000	160.000		107.500	197.500	180.000	160.000	148.000	148.000	-7,50%	80.000	187.000	
	Tellin	175.000	155.000	140.000	140.000		75.000	160.000	180.000	160.000	120.000	120.000	-14,29%	76.000	169.000	
Virton	Wellin								180.000	160.000	169.095	177.500		156.250	244.250	
	Chiny	175.000	170.000	155.000	170.000		127.600	207.500	180.000	179.000	150.000	147.500	-13,24%	110.000	195.000	
	Etalle	175.000	170.000	250.000	240.000		152.500	338.750	180.000	179.000	269.000	250.000	4,17%	187.750	293.000	
	Florenville	175.000	170.000	140.000	130.000		81.250	154.250	180.000	179.000	133.500	135.000	3,85%	90.000	180.000	
	Habay	Habay	175.000	170.000	200.000	180.000		160.000	220.000	180.000	179.000	235.000	325.000	80,56%	206.750	358.500
		Houdemont	175.000	170.000	200.000	250.000		172.500	290.000							
		Meix-devant-Virton	175.000	170.000	165.000	165.000		102.500	206.500	180.000	179.000	155.000	155.000	-6,06%	130.000	253.000
		Musson	175.000	170.000	210.000	210.000		137.500	297.500	180.000	179.000	182.500	182.500	-13,10%	130.000	244.750
		Rouvroy								180.000	179.000	122.000	122.000		75.000	184.750
		Saint-Léger	175.000	170.000	170.000	170.000		135.500	291.500	180.000	179.000	200.000	200.000	17,65%	168.750	228.750
	Tintigny	175.000	170.000	175.000	175.000		150.000	262.500	180.000	179.000	195.000	195.000	11,43%	125.000	220.000	
	Virton	Saint-Mard	175.000	170.000	165.000	159.000		129.000	192.000	180.000	179.000	170.000	161.000	1,26%	120.000	220.000
		Virton	175.000	170.000	165.000	160.500		124.000	211.250	180.000	179.000	170.000	162.500	1,25%	116.250	241.750

## APPARTEMENTS

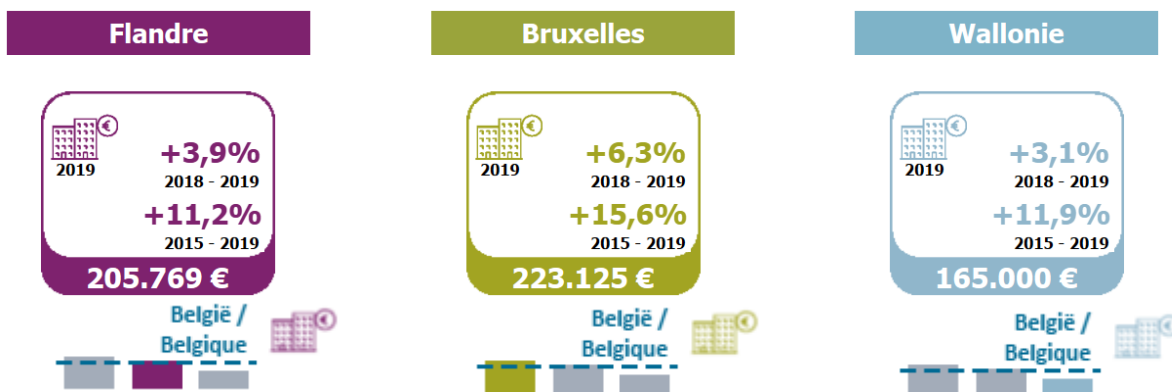
### APPARTEMENTS – PRIX MÉDIAN EN 2019



#### Chiffres clés supplémentaires

Évolution sur 1 an	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	1,4%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,1%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	20.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,4%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.000 €

- Le prix médian des appartements en Belgique atteint pour la première fois les 200.000 EUR. Comme les années précédentes, une évolution positive est enregistrée pour les appartements.
- Sur ces 4 dernières années, l'évolution y a été constante. En raison de la forte inflation des dernières années, la hausse du prix médian des appartements est limitée à un peu moins de 1 % par an.
- L'évolution du prix des appartements en 2019 suit la même tendance que celle des maisons. Sur les 5 dernières années, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+18,8%).

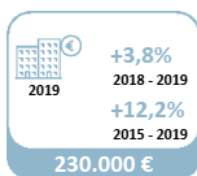


Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,9%	6,3%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,7%	5,1%	1,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	10.500 €	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,2%	15,6%	11,9%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	21.000 €	30.000 €	17.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,5%	7,9%	4,2%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.500 €	15.000 €	6.000 €

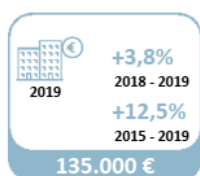
- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions.
- Les prix dépassent pour la première fois les 200.000 EUR en Flandre avec une évolution de prix la plus importante depuis ces 5 dernières années (+3,9%). Bruxelles affiche également son évolution la plus haute (+6,3%).
- La plus-value réelle sur 5 ans est deux fois plus importante à Bruxelles (+7,9%) qu'en Flandre (+3,5%). La Wallonie affiche une meilleure rentabilité que la Flandre pour les appartements (+4,2%).
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et sont inférieurs de 35.000 EUR au prix médian national. C'est la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 13,5% du marché immobilier wallon.
- L'évolution des prix est plus importante à Bruxelles, région affichant le prix médian le plus élevé, reflétant donc une hausse importante en valeur absolue.
- L'évolution du prix médian des appartements à Bruxelles sur 5 ans (+15,6%) montre l'augmentation la plus élevée lorsque l'on compare la capitale aux autres provinces. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (60%).



### Brabant Wallon



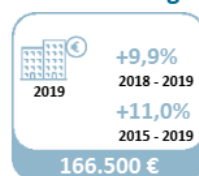
### Hainaut



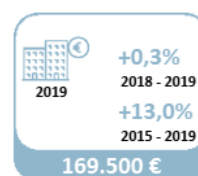
### Liège



### Luxembourg



### Namur

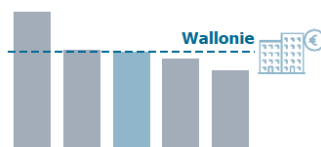
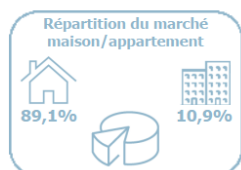
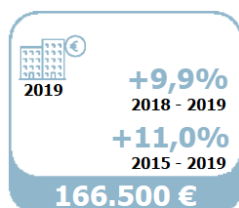


Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Luxemb.	Namur
Évolution sur 1 an	3,8%	3,8%	0,0%	9,9%	0,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.500 €	5.000 €	0 €	15.000 €	500 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,6%	2,6%	-1,2%	8,7%	-0,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	3.500 €	-2.000 €	13.000 €	-1.500 €
Évolution sur 5 ans	12,2%	12,5%	10,7%	11,0%	13,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	25.000 €	15.000 €	15.000 €	16.500 €	19.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	4,5%	4,8%	3,0%	3,3%	5,3%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	9.000 €	6.000 €	4.000 €	5.000 €	8.000 €

- Le Brabant wallon est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la médiane nationale (200.000 EUR) et régionale. Le prix des appartements y est aussi élevé qu'en Brabant flamand, affichant ensemble le prix médian le plus élevé du pays.
- Les prix des appartements en Wallonie, après déduction de l'inflation, ont connu dans chaque province une évolution de minimum 3%.
- À l'exception du Brabant Wallon, le prix médian d'un appartement dans toutes les provinces est inférieur au prix dans les provinces flamandes.
- Le Hainaut est la seule province wallonne connaissant une hausse importante du prix médian des appartements pour la 2<sup>e</sup> année consécutive.
- Le Luxembourg affiche, en 2019, son augmentation la plus importante qui n'ait été enregistrée (+9,9%) et également la plus élevée pour 2019 parmi toutes les provinces belges. Étant donné que sa taille de marché des appartements est assez petite, les prix fluctuent plus facilement.

## APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE LUXEMBOURG

### PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE LUXEMBOURG



Inflation 2018 - 2019 : **1,2%**  
Inflation 2015 - 2019 : **7,7%**

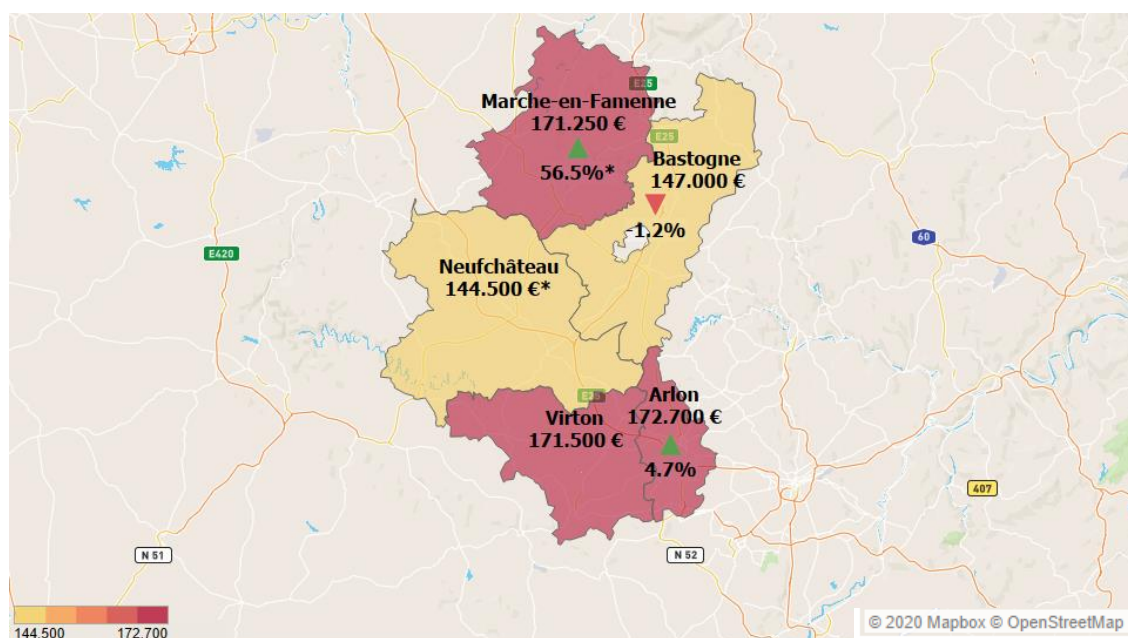
chère (230.000 EUR) et de 19% par rapport à la province wallonne la moins chère (province du Hainaut, 135.000 EUR).

- L'évolution du prix médian en province de Luxembourg en 2019 est la plus élevée de Wallonie. Les variations de prix annuelles, aussi bien positives que négatives, sont généralement importantes dans cette province, excepté en 2016 (+0,5%). Sur les 5 dernières années, le Luxembourg n'affiche néanmoins qu'une évolution parmi les plus faibles de Wallonie.
- La part de marché des appartements en province de Luxembourg est de 10,9%.

➤ Le prix médian d'un appartement en province de Luxembourg atteint pour la première fois les 166.500 EUR. Ils y sont, tout comme les maisons, vendus à un prix supérieur au prix médian de la Wallonie.

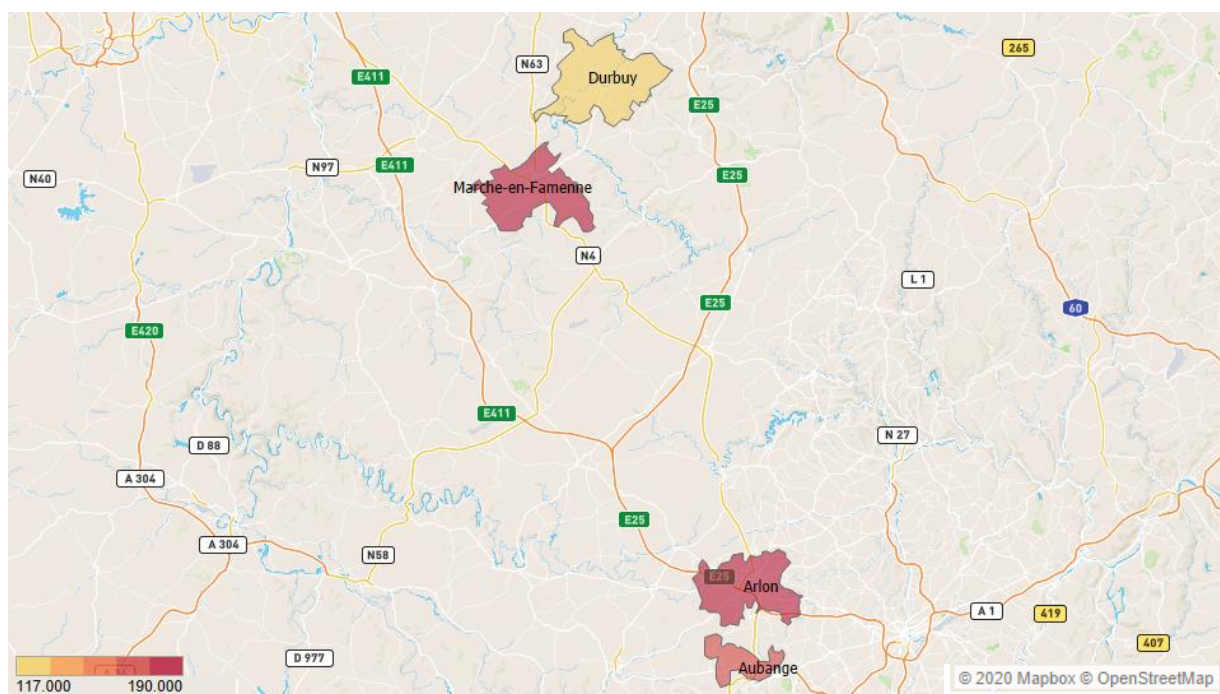
➤ Le prix des appartements dans cette province se situe, comme pour les maisons, au milieu du classement des provinces wallonnes. Affichant une différence de prix, en valeur absolue, de 38% par rapport à la province wallonne la plus

### PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

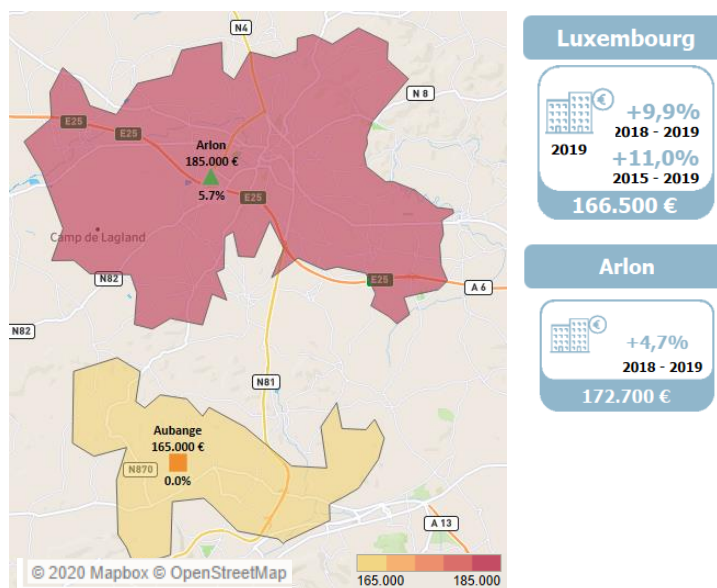


- Des différences de prix subsistent au sein de la province de Luxembourg. Les prix médians pour un appartement varient entre 144.000 EUR (arrondissement de Neufchâteau) et 173.000 EUR (arrondissement d’Arlon), soit une différence de 29.000 EUR entre les deux arrondissements.
- La province de Luxembourg peut être divisée, sur un critère de prix, en 2 zones :
  - Du Nord et au Sud de la province, les arrondissements de Marche-en-Famenne, Virton et Arlon avec des prix médians de 171.250 EUR à 172.700 EUR.
  - D’Ouest en Est de la province, les arrondissements de Neufchâteau et de Bastogne avec des prix médians de 144.500 et 147.000 EUR. Le prix médian des appartements à Neufchâteau doit être nuancé étant donné le nombre restreint d’observations.
- Le prix des appartements de l’arrondissement de Neufchâteau et Bastogne est inférieur au prix médian de la Wallonie (165.000 EUR).
- Une évolution soutenue des prix en 2019 dans l’arrondissement de Marche-en-Famenne, cependant elle doit être nuancée dans les interprétations étant donné le nombre restreint d’observations.
- Arlon est le seul arrondissement dans lequel le prix des appartements n’est pas soumis à forte pression. Depuis 2015, la médiane n’a cessé d’augmenter.

#### VUE D’ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNES



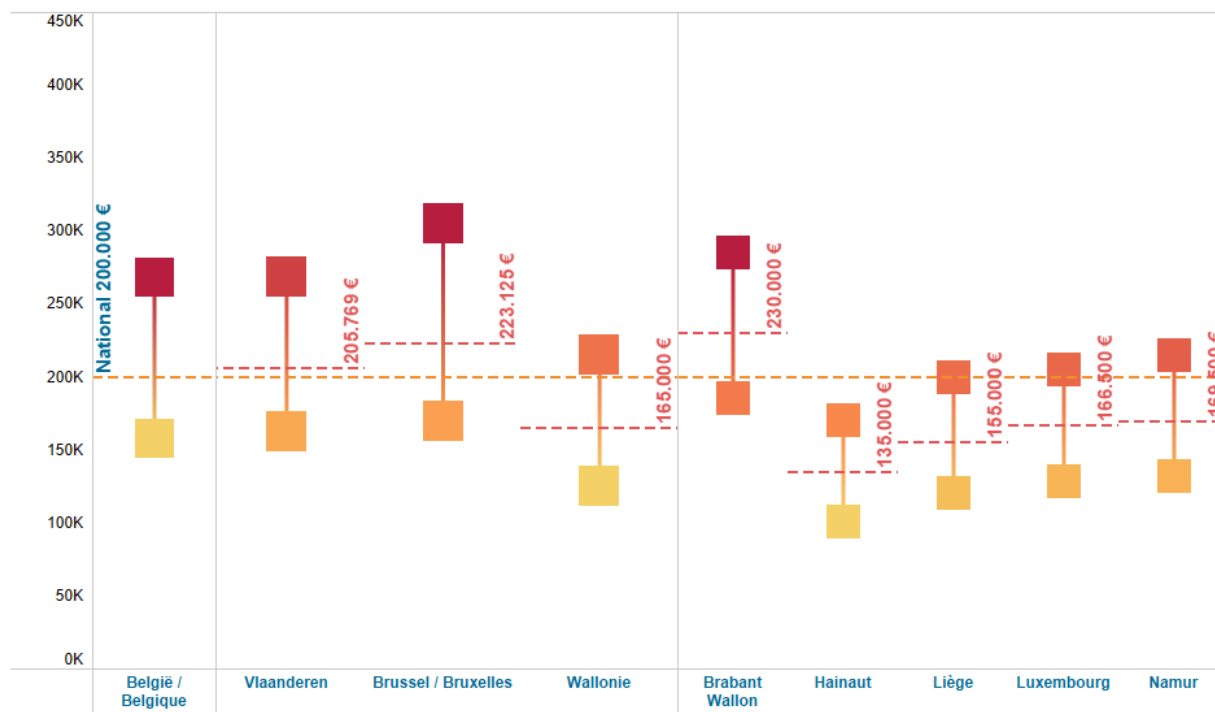
- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle certaines communes ne sont pas affichées sur la carte ci-dessus. Pour rappel, la part de marché des appartements n'est que de 10,9% en province de Luxembourg.
- Dans la commune d'**Arlon**, le prix médian des appartements augmente pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, mais avec une stabilisation en 2016. Le prix est maintenant supérieur de 10.000 EUR par rapport à l'année dernière et de 22.500 euros par rapport à 2015.
- Dans la commune d'**Aubange**, le prix médian est inférieur d'environ 8.000 EUR à celui de la province. Après deux années consécutives de croissance, le prix médian se stabilise en 2019 à son plus haut niveau.

## MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

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

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

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province de Luxembourg par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.



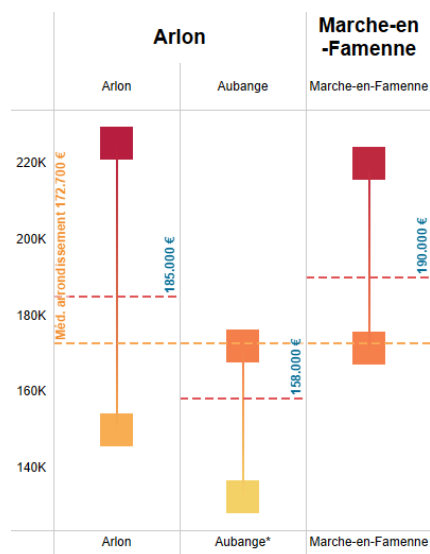
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province de Luxembourg est de 166.500 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 128.000 EUR – 205.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix contenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 40.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix contenant 50% des observations par commune au moyen du graphique en page suivante.

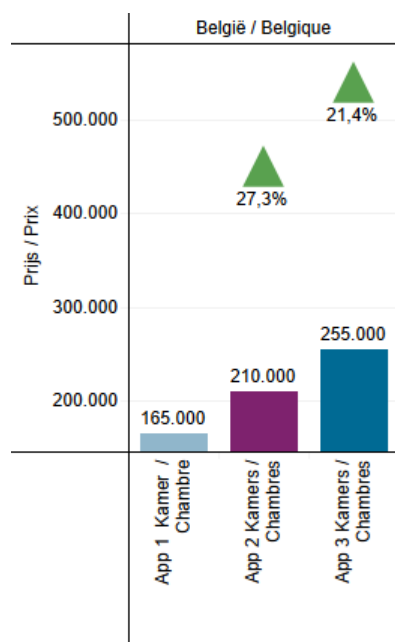
## DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DU LUXEMBOURG



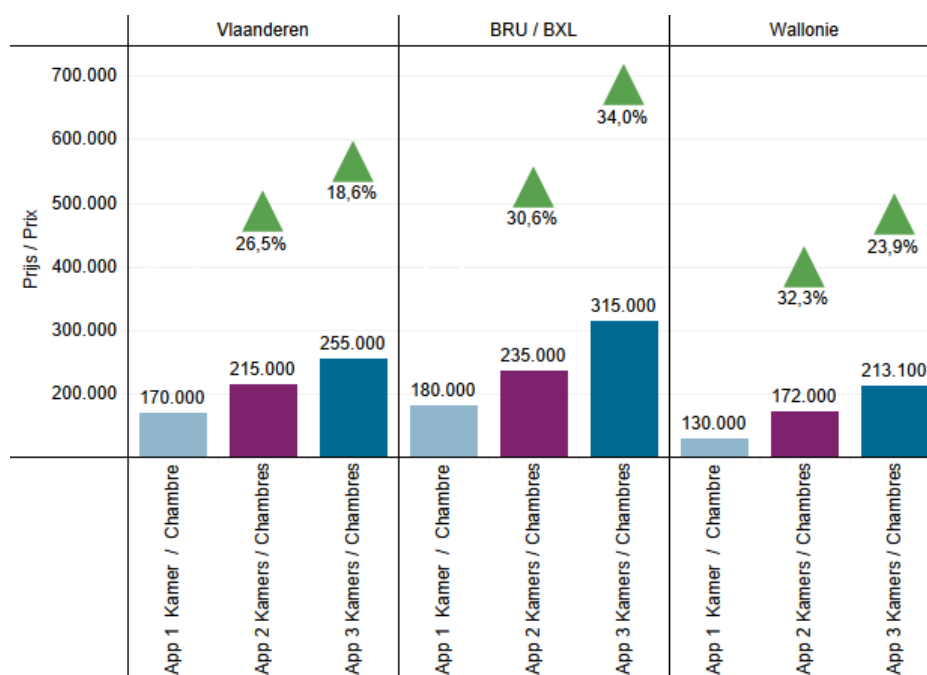
- L'IQR de la commune d'**Arlon** affiche une plus grande disparité du prix des appartements qu'à **Marche-en-Famenne**, le marché est plus hétérogène.
- Les IQR des communes dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.
- Dans l'entité communale de **Marche-en-Famenne**, presque 75% des appartements sont vendus à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (172.700 EUR).

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018							2019							
		Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	
Arlon	Arlon	151.500	165.000	175.000	175.000		130.000	207.000	166.500	172.700	185.000	185.000	5,71%	150.000	225.000	
	Aubange	Athus	151.500	165.000	165.000	142.500		127.500	163.500							
		Aubange								166.500	172.700	165.000	158.000		132.500	171.875
		Halanzy	151.500	165.000	165.000	185.000		173.553	200.000							
	Messancy	151.500	165.000	148.500	148.500		103.750	186.125								
Marche-en-Famenne	Marche-en-Famenne								166.500	171.250	190.000	190.000		171.250	219.800	

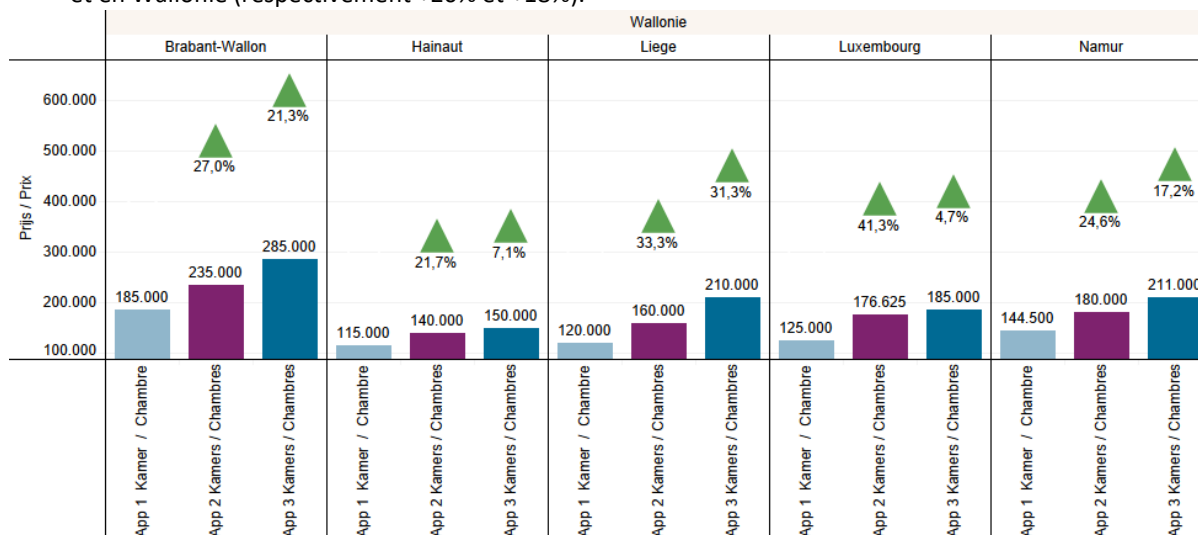
**APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES**


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de 5 % (respectivement +8.0000 et +10.000 EUR).
- Les deux catégories ont une croissance continue du prix médian. Sur une période de 5 ans, la médiane augmente de +14%.
- Le prix médian d'un appartement de 3 chambres à coucher baisse pour la première fois en 5 ans (-1,9 %). Par rapport à 2015, le prix augmente de +11%.
- Au niveau national, il faut compter un surplus de +27% du prix d'achat pour passer de 1 à 2 et de +21% pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.



- Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé pour chaque catégorie. Avec un prix médian de 315.000 EUR pour un appartement de 3 chambres à coucher, Bruxelles possède les appartements de ce type les plus chers du pays. Ce prix médian est supérieur de 60.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- Le supplément pour passer d'un appartement de 1 chambre à un appartement de 2 chambres varie de +26,5 % en Flandre à +32,3 % en Wallonie.

- Le budget supplémentaire à prévoir pour passer d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres varie de +18,6 % en Flandre à +34 % à Bruxelles.
- Le prix d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois le seuil des 230.000 EUR . Après une stabilisation l'année dernière, les appartements de 1 et 2 chambres à Bruxelles montrent une forte augmentation de leur prix médian (+8,4% et 8,8% respectivement).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus dans les appartements d'une chambre à Bruxelles et en Wallonie (respectivement +20% et +18%).

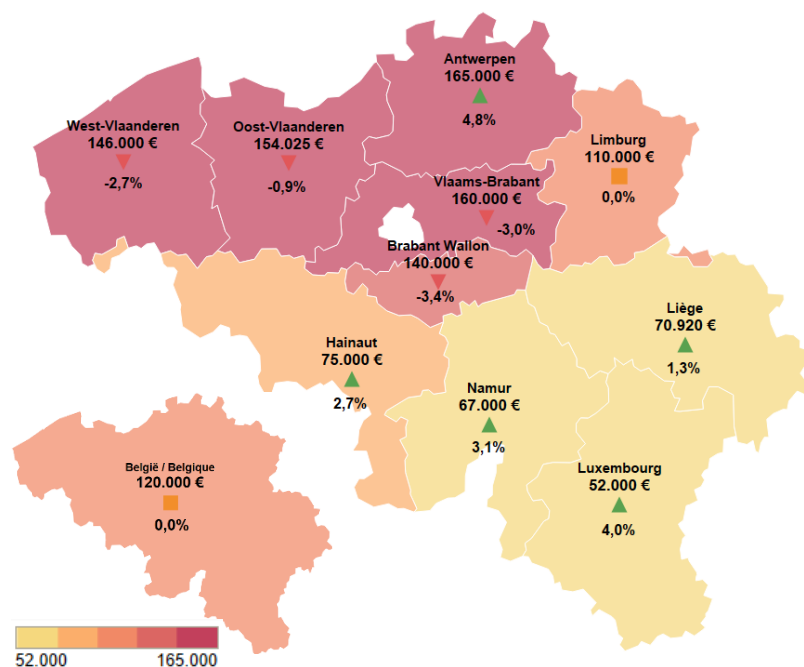


- Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus élevé à Bruxelles (+34%) et en province de Liège (+31,3%) comme nous le verrons plus loin.
- Le prix médian des appartements par nombre de chambres est toujours le plus bas dans le Hainaut et le plus élevé dans le Brabant wallon.
- En province de Luxembourg, c'est le passage d'un appartement à une chambre à un appartement à deux chambres qui entraîne le supplément le plus élevé (+41,3 %). Dans la province du Hainaut, cette surtaxe est la plus faible en pourcentage (+21,7 %).
- Le passage d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres est le plus important en pourcentage dans la province de Liège (+31,3 %) et le plus faible dans la province de Luxembourg. Pour cette dernière, ce surplus devrait être nuancé car le nombre d'appartements de 3 chambres à coucher dans cette province est plutôt faible.
- Par rapport à l'année dernière, on constate en province wallonne principalement une augmentation du prix médian des appartements de 1 chambre. Seule la province de Liège fait exception (-0,8%).
- Pour les appartements de 2 chambres, la province de Luxembourg fait exception avec une augmentation des prix médians de +7,0%.
- Pour les appartements de 3 chambres, le Luxembourg est également la province qui fait exception. Le prix médian est corrigé, après une forte augmentation en 2017 et 2018, de -6,3%.
- Sur une période de 5 ans, ce sont principalement les appartements de 1 chambre qui rapportent le plus.



## PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

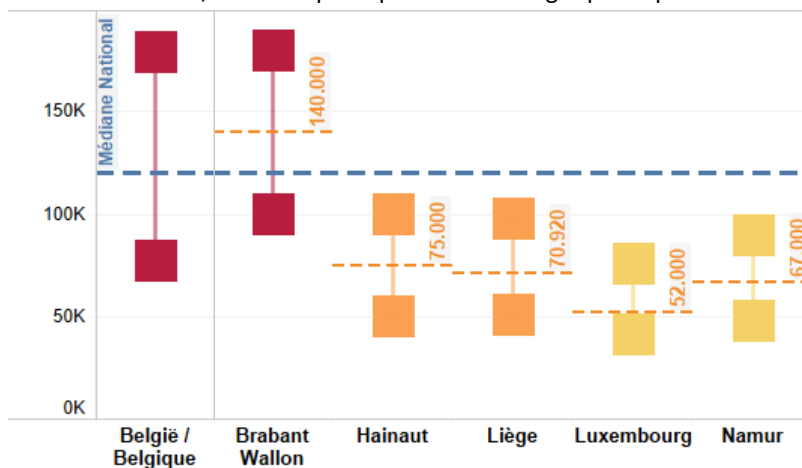
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.



En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

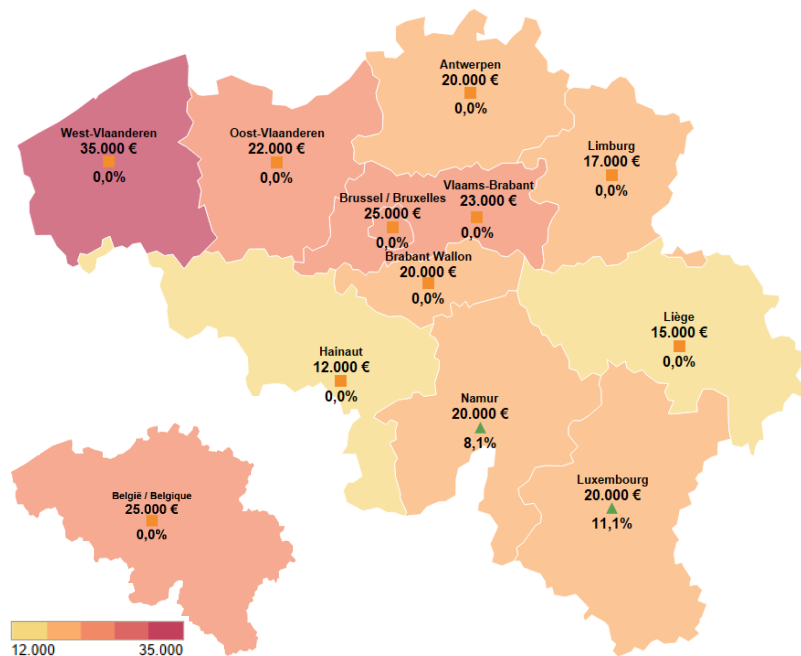
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 120 000 €. Un prix stable par rapport à l'année dernière. Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2019 avaient un prix compris entre 77.500 EUR et 179.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 52.000 EUR au Luxembourg et 140.000 EUR en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en Brabant Wallon. Le prix médian y compense ainsi la forte croissance constatée l'année dernière (en 2018, le prix a augmenté de +6,9 % par rapport à 2017).
- Malgré la croissance dans les autres provinces wallonnes, ce n'est qu'en province de Liège que le prix médian atteint son niveau le plus élevé au fil des ans.
- À l'exception de la province du Brabant wallon, l'intervalle de 50 % des observations autour de la médiane est inférieur à la médiane de la Belgique. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2019 ont un prix inférieur à cette médiane (120 000 EUR).



	Mediaan / Médian	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brabant Wallon	140.000	100.000	180.000
Hainaut	75.000	50.000	100.000
Liège	70.920	50.910	97.583
Luxembourg	52.000	41.250	75.772
Namur	67.000	48.000	90.000
België / Belgique	120.000	77.500	179.000

## PRIX MÉDIAN DES GARAGES

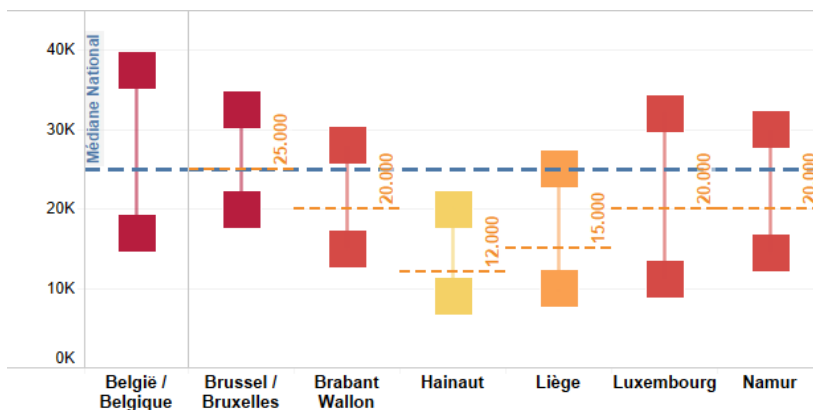


Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxes, boxes fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

Les cartes présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.

- 50 % des garages vendus en Belgique en 2019 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 37.500 EUR.

- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un garage reste stable dans tout le pays. Seules les provinces de Namur et le Luxembourg font exception. Le prix médian y augmente de 1.500 EUR et 2.000 EUR respectivement.
- La Région de Bruxelles-Capitale a le même prix médian qu'au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 20.000 et 32.500 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 9.000 et 20.000 EUR, les garages sont les moins chers en province du Hainaut.



	Mediaan / Median	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	20.000	15.000	28.000
Hainaut	12.000	9.000	20.000
Liège	15.000	10.000	25.000
Luxembourg	20.000	11.250	32.035
Namur	20.000	14.500	30.000
België / Belgique	25.000	17.000	37.500

- En province de Luxembourg, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2019 avaient un prix compris entre 11.250 et 32.035 EUR. Cette grande diversification du marché immobilier est fortement influencée par la proximité du Grand-Duché de Luxembourg.