



Février 2022

# Analyse du marché immobilier

Année 2021

Province du Hainaut

8 Février 2022

Compagnie des notaires de la province du Hainaut

# ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Hainaut

## Introduction

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2022 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2021 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.

# Sommaire

1. Réformes législatives 2021-2022
2. Contexte macro-économique
3. Evolution du marché immobilier en 2021
4. Age de l'acheteur en 2021
5. Prix des maisons en 2021 – Evolution depuis 2017
  - Prix des maisons en Belgique
  - Zoom sur la province du Hainaut
6. Prix des appartements en 2021 – Evolution depuis 2017
  - Prix des appartements en Belgique
  - Zoom sur la province du Hainaut
7. Prix des terrains à bâtir
8. Prix des garages
9. Biddit
10. Résumé de l'évolution du marché immobilier 2021
11. Conclusions
12. Perspectives 2022

# 1. Réformes législatives 2021

## ❖ Crise du coronavirus - Mesures de soutien:

### ➤ Mesures fédérales :

- Report de paiement du crédit hypothécaire

### ➤ Mesures régionales :

- Prolongement de 4 mois:
  - Paiement des droits d'enregistrement
  - Taux réduit sur les droits d'enregistrement pour les ventes d'habitations modestes et de petites propriétés rurales
  - Délai d'1 an pour établir sa résidence principale en cas de travaux économiseurs d'énergie sur le logement transmis par succession ou donation

## Réformes législatives 2021

**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.**

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

L'accessibilité aisée du notaire 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 concernant l'engagement, qu'ils s'appêtent à signer, et la plupart des conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

**De plus, le droit change perpétuellement, il est donc primordial que le notaire suive de près ces évolutions. Voici un aperçu des principales réformes législatives survenues en 2021.**

Comme la majeure partie des secteurs de l'économie, le marché immobilier 2021 a été marqué par la **crise du coronavirus**. Des mesures de soutien provisoires ont été prises par les autorités pour aider les

Belges durant cette période. Voici certaines d'entre elles :

- Mesure fédérale : certains ménages belges, en difficulté pour rembourser leur crédit hypothécaire, ont pu bénéficier d'un report de paiement sous certaines conditions.
- Mesures régionales : suite à la 2ème vague du coronavirus, la Région wallonne a décidé que certains délais liés à l'enregistrement, qui expiraient initialement entre le 1<sup>er</sup> novembre 2020 et le 31 janvier 2021, soient prolongés de 4 mois. Cela concernait :
  - le paiement des droits d'enregistrement ;
  - les délais instaurés pour bénéficier d'un taux réduit sur les droits d'enregistrement pour les ventes d'habitations modestes et de petites propriétés rurales et ;
  - le délai d'1 an pour établir sa résidence principale en cas de travaux économiseurs d'énergie sur le logement transmis par succession ou donation, et ainsi, bénéficier d'une restitution partielle et plafonnée de droits de succession.

# 1. Réformes législatives 2021

## ❖ Réformes législatives 2021

### ➤ Réforme **fédérale**

- Droit des biens
- Taux de TVA réduit de 6% pour la démolition et la reconstruction
- Déclaration des biens immobiliers que les Belges possèdent à l'étranger

### ➤ Reformes **wallonnes** :

- La norme Q-Zen
- Prêt à taux zéro pour aider les futurs locataires à déposer une garantie locative
- Obligation d'établir le certificat « eau » CertIBEau pour les constructions neuves
- Nouvelles règles de salubrité et de location pour les habitations légères

## Réformes législatives 2021

**D'autres changements législatifs, sans lien avec le coronavirus, sont également entrés en vigueur en 2021.**

### 1. Réforme fédérale

#### ○ **Droit des biens**

Les règles du « droit des biens » ont été modernisées pour répondre aux besoins de tous les acteurs du secteur immobilier et à l'évolution de la jurisprudence des tribunaux. Entre autres, la durée maximale du droit de superficie est passée de 50 à 99 ans (dans certaines situations, un droit de superficie peut encore être accordé de manière perpétuelle). Les nouvelles règles, applicables depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021, permettent également d'anticiper des situations de conflit qui peuvent survenir entre l'usufruitier (ex : conjoint du défunt) et le nu-proprétaire (ex : l'enfant du défunt) par exemple. Les relations de voisinage ont également été revues.

#### ○ **Application du taux de TVA réduit de 6 % pour la démolition et la reconstruction dans l'ensemble du pays pour une durée de 2 ans**

Alors que le taux réduit de TVA de 6% pour les travaux de démolition et de reconstruction n'était d'application que dans 32 villes, le gouvernement fédéral a décidé d'étendre cette mesure à l'entièreté du pays jusqu'au 31 décembre 2022.

Ce sont les habitations familiales occupées pendant 5 ans dont la surface habitable est de 200 m<sup>2</sup> maximum qui sont visées par cette mesure temporaire. Les résidences secondaires et les biens loués ne sont pas concernés par la mesure. La nouvelle réglementation concerne

également les ventes sur plan par les promoteurs immobiliers.

○ **Déclaration des biens immobiliers que les Belges possèdent à l'étranger**

L'administration fiscale modifie les règles d'imposition des biens immobiliers que les Belges possèdent à l'étranger. À partir de l'exercice d'imposition 2022, le revenu imposable des biens immobiliers situés à l'étranger sera déterminé sur base du revenu cadastral.

Pour ce faire et, à défaut, moyennant amende :

- tous les biens immobiliers acquis à l'étranger avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 devaient être déclarés à l'administration fiscale avant le 31 décembre 2021 ;
- tous les biens immobiliers acquis à l'étranger après le 1<sup>er</sup> janvier 2021 devaient être déclarés spontanément dans les 4 mois de l'achat.

Sur base de ces déclarations, l'administration établira un revenu cadastral pour chaque bien immobilier situé à l'étranger. Celui-ci sera utilisé à partir de la déclaration IPP à introduire en 2022 (pour les revenus de l'année 2021).

## 1. Réformes régionales

○ **La norme Q-Zen**

La réglementation PEB qui existe pour garantir des bâtiments plus sains, plus confortables et plus économes en énergie a été renforcée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 avec la norme « Q-Zen ». Abréviation de « quasi zéro énergie », la norme Q-zen implique que toutes les nouvelles constructions et grandes rénovations wallonnes aient une consommation d'énergie proche de zéro, soit l'équivalent d'un PEB de niveau A. Ainsi, vous pouvez bénéficier du confort d'une habitation bien isolée alliée à une diminution de votre facture énergétique. Pour y parvenir, l'isolation, l'étanchéité, le chauffage, la ventilation et les énergies renouvelables sont autant de critères qui peuvent être améliorés.

○ **Un prêt à taux zéro pour aider les futurs locataires à déposer une [garantie locative](#) (depuis le 3 mai 2021)**

La Société wallonne du Crédit social (SWCS) octroie un prêt à taux zéro aux locataires ayant des difficultés à constituer leur garantie locative, sous certaines conditions. Ce prêt est accessible tant pour les [baux de résidence principale](#) que pour les [baux étudiants](#) et de colocation. Le montant du prêt équivaut à maximum 2 mois de loyer mensuel pour les baux de résidence principale et de colocation (plus ou moins 1.200 €) et peut monter à 3 mois de loyer pour les baux d'étudiants (plus ou moins 1.080 €).

○ **Obligation d'établir le certificat « eau » CertIBEau pour les constructions neuves (depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021)**

Le gouvernement wallon a instauré un décret mettant en place la Certification des Immeubles Bâtis pour l'Eau (CertIBEau), entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021 et dont l'objectif est d'attester la conformité des immeubles en matière de distribution d'eau et d'évacuation des eaux usées.



Le CertIBEau s'adresse obligatoirement au propriétaire d'une nouvelle construction (obligation de faire auditer son bien par un certificateur agréé). Sur base volontaire, tout propriétaire d'un bâtiment existant peut demander la réalisation d'un audit et la délivrance d'un CertIBEau.

- **Nouvelles règles de salubrité et de location pour les habitations légères**

Une réglementation était déjà existante concernant les habitations légères, mais de nouvelles règles ont vu le jour. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, un permis de location est obligatoire pour mettre en location une habitation légère. Pour cela, il convient de compléter un formulaire auprès de sa commune ou du SPW Logement et de recevoir une attestation de conformité délivrée par un enquêteur ayant visité les lieux. Ce dernier doit attester que le logement respecte des critères de salubrité, de superficie, de vie privée, de sécurité, d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

### **Contactez un notaire le plus tôt possible**

Il paraît particulièrement important de rappeler qu'il convient de contacter un notaire dès que possible, à partir du moment où vous décidez de vendre, ou d'acquérir, un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements urbanistiques, informations du syndic pour un bien en copropriété, pollution du sol, etc.

Ces formalités peuvent prendre du temps, non seulement pour faire le point et rassembler les documents nécessaires à celles-ci, mais également en raison du délai de réponse de certaines administrations.

Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir augmenter le délai nécessaire à la vente.

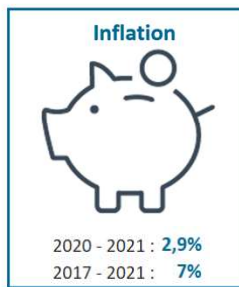
De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis « langage clair » (mise à jour en mars 2021). Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliquées.

### **Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d'aller chez le notaire.**

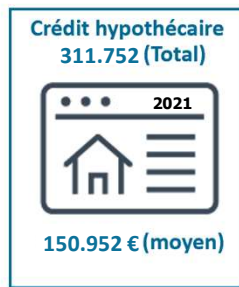
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent au devoir de conseil et d'information du notaire. Découvrez également, dans les publications de notaire.be ([www.notaire.be/nouveautes/publications](http://www.notaire.be/nouveautes/publications)) nos infoches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais payés chez le notaire, la donation, usufruit et nue-propriété, la clause d'accroissement, la procuration numérique, le divorce par consentement mutuel, la check-list en cas de déménagement, etc.

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

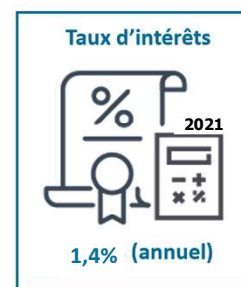
## 2. Contexte macro-économique



Source : BNB



Source : Union Professionnelle du Crédit



Source : BNB

### Contexte macro-économique

- L'inflation belge (indice IPCH) est restée sous les 1% durant les deux premiers mois de l'année 2021. Elle a atteint son niveau le plus bas de 2021 en février (+0,3%) et son niveau le plus haut sur un horizon de 14 ans en novembre (+7,1%) d'après Eurostat.
- Les crédits hypothécaires pour un achat ont augmenté en 2021 (+14%), après avoir diminué de -26,8% l'année dernière. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (44% en 2021). De même, les crédits pour une construction ont augmenté en 2021 de +34,5% (après avoir diminué de -34,4% l'année dernière). Les montants de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2021 (de respectivement +1,4% et +11,2%) après avoir diminué en 2020 (respectivement -9,1% et -14,3%). Le nombre de crédits pour une rénovation a augmenté (+12,4%, après une baisse de -18,3% en 2020), tandis que le nombre de crédits pour les refinancements est le seul à avoir augmenté pour la troisième année consécutive (+13%). L'augmentation de l'ensemble des crédits hypothécaires est de +14,9 % en 2021 (311.752) par rapport à 2020 (source: UPC).
- Le montant moyen emprunté en 2021 est de 150.952 EUR. Il augmente de +6,9% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat (184.317€), la construction (205.989€) et pour la transformation (70.416€) augmentent respectivement de +4,4%, +7% et +21,9% (Source: UPC).
- Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2021 le premier choix du citoyen dans 84,5% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est en hausse depuis 2017 (+22,3%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variables du type 5-5-5 ou 10-5-5 (Source: UPC).

- Les intérêts sur un crédit hypothécaire d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement augmenté à partir d'août. Les taux d'intérêts sont restés inférieurs à 1,5% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,36% en janvier à 1,33% en avril 2021 (niveau le plus bas), et ensuite à 1,38 durant les derniers mois de l'année (niveau le plus haut).

# Évolution du marché immobilier en 2021

## Activité immobilière

7

### **Activité immobilière**

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

# Activité immobilière - National

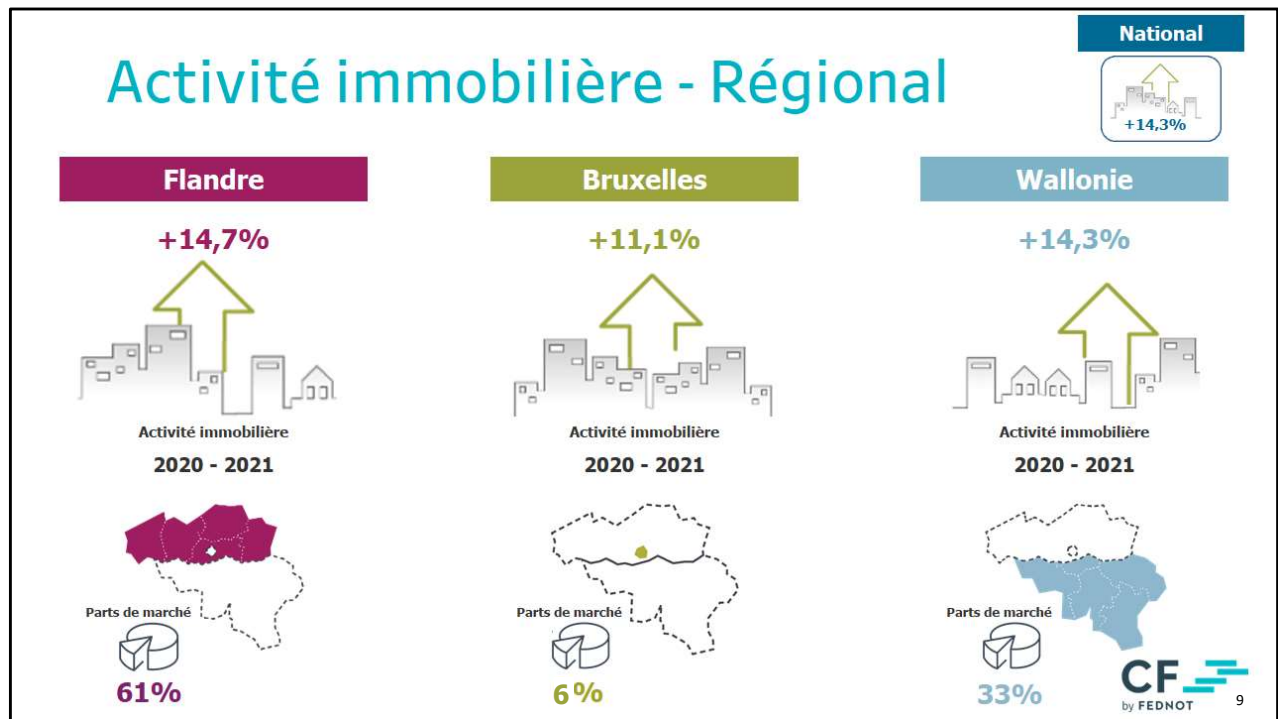


## Activité immobilière - National

En raison de la pandémie de Corona en 2020, une comparaison avec 2019 reste opportune. Les deux comparaisons sont donc incluses dans l'analyse de l'activité immobilière en Belgique.

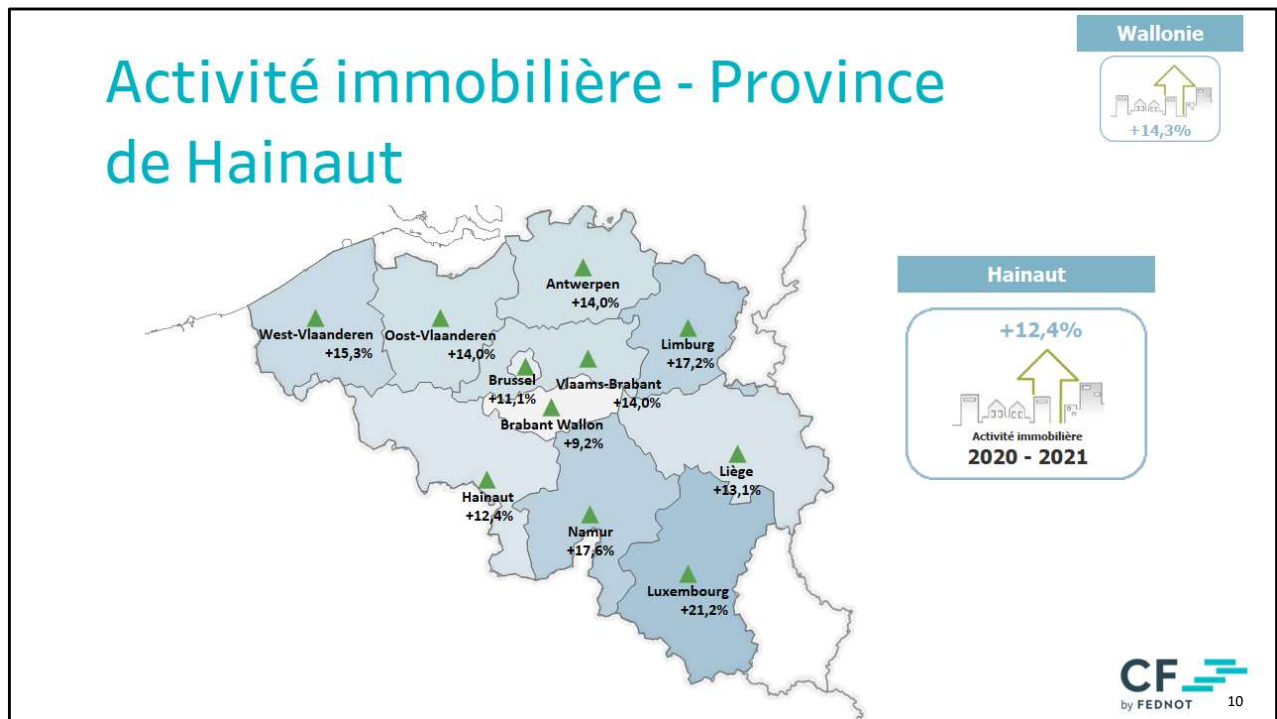
Evolution nationale :

- Par rapport à 2020 : +14,3%.
- Par rapport à 2019 : +10,4%



## Activité immobilière - Régional

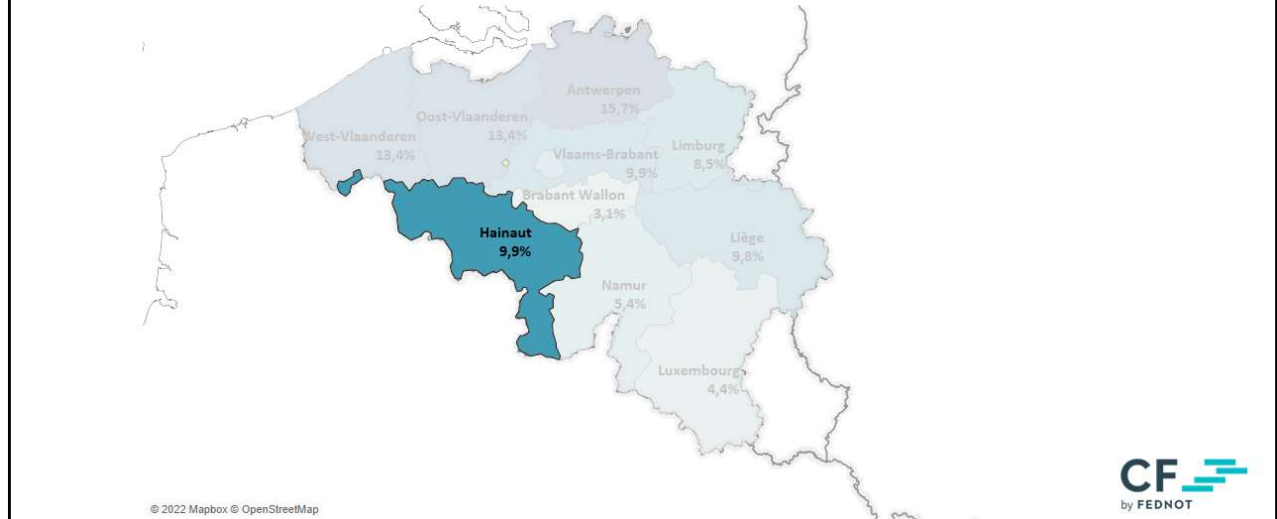
- L'activité immobilière est en hausse dans toutes les régions.
- Par rapport à 2020, la plus forte augmentation est observée en **Flandre** (+14,7%), suivie de la **Wallonie** (+14,3%). La région de **Bruxelles** connaît, quant à elle, une augmentation de +11,1%.
- Par rapport à 2019, la région wallonne fait figure d'exception. Le volume immobilier y est supérieur de +14,7% à celui de la même période en 2019. En **Flandre**, nous constatons une augmentation de +8,7%. Tandis que pour la région de **Bruxelles-Capitale**, l'augmentation est limitée à +5,6%.
- En 2021, 33% des transactions immobilières ont eu lieu en **Wallonie**.



## Activité immobilière - Provincial

- L'activité immobilière est en hausse dans toutes les provinces belges.
- En **Wallonie**, l'évolution du volume immobilier est très différente selon les provinces.
- Par rapport à 2020, les évolutions varient de +9,2% en **Brabant wallon** à +21,2% dans la province du **Luxembourg**.
- Par rapport à 2019, l'activité immobilière dans la province du **Brabant wallon** reste stable. Les autres provinces wallonnes voient leur volume immobilier progresser de +11,9% en province de **Hainaut** à +23,6% en province de **Luxembourg**.
- La **Hainaut** (+12,4%) est la deuxième province wallonne dans laquelle l'activité a le moins augmenté, après le **Brabant wallon** (+9,2%).

## Parts de marché - Province du Hainaut



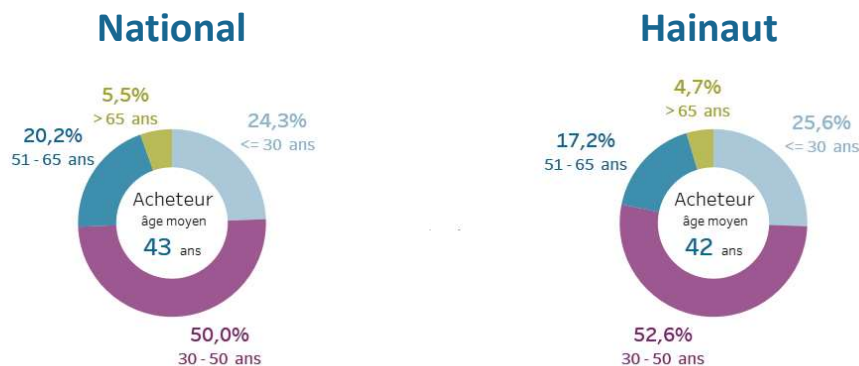
### Activité immobilière – Parts de marché

Les parts de marché du **Hainaut** sont de presque 10% par rapport à l'ensemble du pays.



## Age de l'acheteur en 2021

# Âge de l'acheteur en 2021



## Age de l'acheteur en 2021

- En 2021, l'acheteur moyen d'un bien immobilier belge était âgé de 43 ans. Les trois quarts des acheteurs avaient moins de 50 ans. Un acheteur sur deux avait entre 30 et 50 ans.
- En province du **Hainaut**, l'acheteur moyen a un an de moins. La proportion d'acheteurs âgés de moins de 50 ans est de 78,2%. Dans cette région, la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans est également la deuxième plus faible du Wallonie (après **Liège**) et la troisième plus faible du pays. 4,7 % des acheteurs avaient plus de 65 ans. Elle a également la deuxième plus forte proportion de personnes de 30 ans ou moins de Wallonie (après **Liège**).
- En 2017, un acheteur de biens immobiliers dans le **Hainaut** était en moyenne âgé de 42 ans. La part des acheteurs âgés de plus de 65 ans était alors de 4,5%. La part des acheteurs de moins entre 31 et 65 ans était de 66,8%, contre 69,8% en 2021.

# Évolution du marché immobilier en 2021

## Maisons - Prix médian

### 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.*

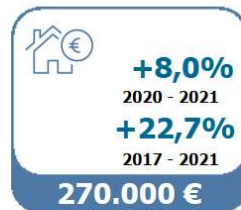
Pour le marché immobilier 2021, nous nous concentrerons sur les prix médians.

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 2021 est de 270.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2021 sous les 270.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser le marché de l'immobilier au travers de ce prix médian 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 - National

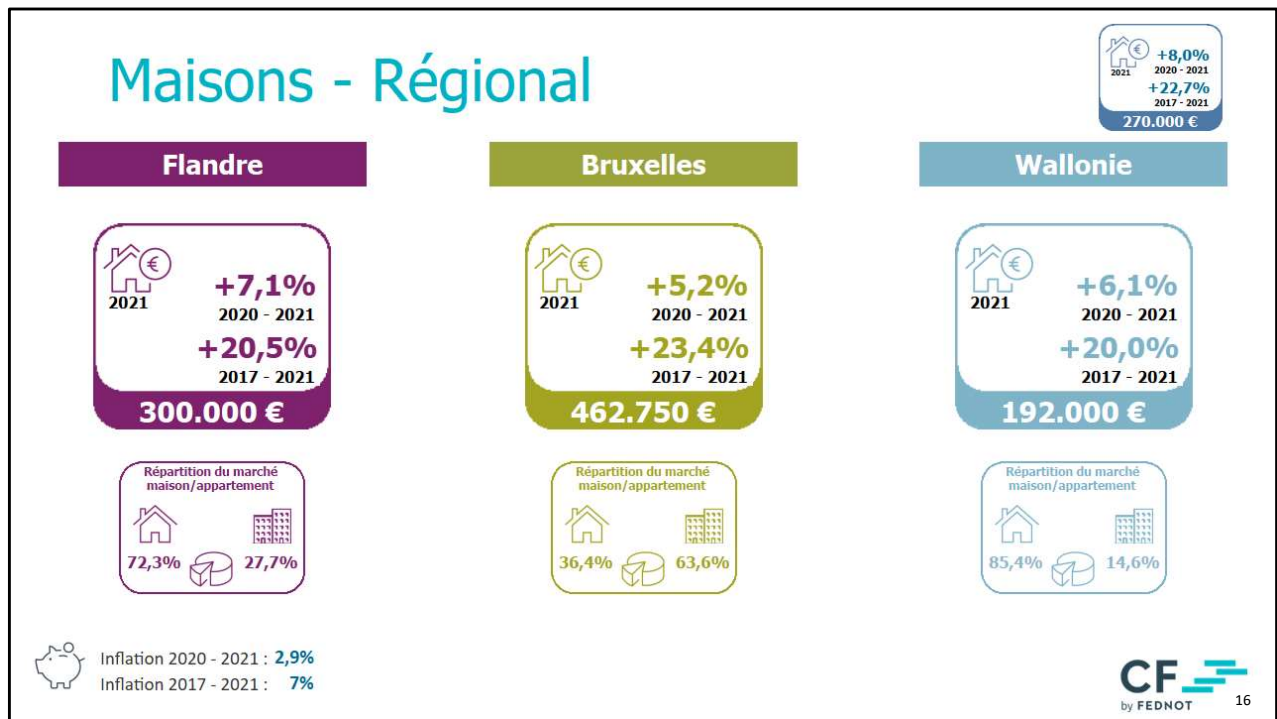


 Inflation 2020 - 2021 : **2,9%**  
Inflation 2017 - 2021 : **7%**

**CF**  
by FEDNOT 15

## Prix médian des maisons en 2021 – National

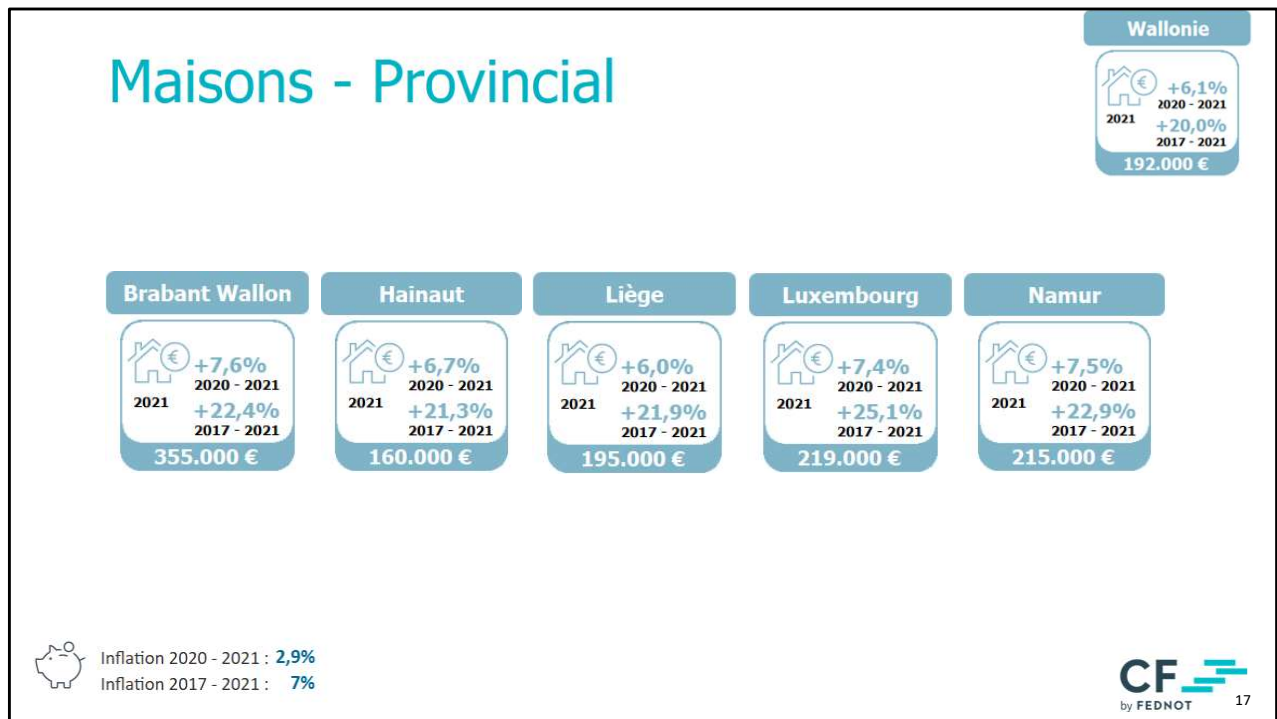
- Prix médian des maisons le plus élevé jamais atteint en Belgique.
- Evolution à court terme
  - Evolution de +8% (+5,1% après inflation)
  - Augmentation la plus importante de ces cinq dernières années. Les années précédentes ont connu des augmentations continues de +4% à +5%.
  - Une maison était plus chère de 20.000 EUR en 2021 qu'elle ne l'était un an plus tôt (+13.000 EUR après inflation).
- Evolution à long terme
  - Augmentation de +22,7% par rapport à 2017 (+15,7% après inflation).
  - Une maison coûtait +50.000 EUR de plus en 2021 que 5 ans plus tôt (+35.000 EUR après inflation).
- Répartition du marché
  - En 2021, 72,7 % des transactions immobilières résidentielles concernaient une maison. Cette proportion diminue d'année en année. En 2020, la part était de 73,8%, il y a 5 ans, elle était de 74,6%.



### Prix médian des maisons en 2021 – Régional

- Dans chaque région, le prix médian d'une maison atteint son niveau le plus élevé. Le prix n'a cessé d'augmenter dans chaque région au cours des cinq dernières années.
- Evolution à court terme :
  - En **Wallonie**, le prix médian augmente de +6,1% (+3,2% après inflation). Il s'agit de la plus forte augmentation de ces cinq dernières années. En 2021, le prix d'une maison était supérieur de +11.000 EUR à celui de l'année précédente (+6.000 EUR après inflation).
  - En région de **Bruxelles-Capitale**, les prix des maisons ont augmenté de +5,2% (+2,3% après inflation). L'année dernière, le prix médian avait déjà augmenté de +7,3%. Ainsi, pour la première fois, une maison en région de **Bruxelles** coûte plus de 460.000 EUR. Par rapport à 2020, cela représente +23.000 EUR de plus (10.000 EUR après inflation).
- Evolution à long terme :
  - À long terme, c'est en **Région bruxelloise** que les prix des logements augmentent le plus. Par rapport à 5 ans plus tôt, le prix médian y est supérieur de +23,4% (+16,4% après inflation). Cette augmentation implique un prix supplémentaire à payer de 88.000 EUR (+62.000 EUR après inflation).
  - En **Wallonie**, le taux de croissance sur 5 ans est de +20,0% (+13% après inflation). En 2017, le prix médian y était de 160.000 euros. En chiffres absolus, cela représente donc une augmentation de 32.000 EUR (+21.000 EUR après inflation).
- Répartition du marché

- En **Wallonie**, 85,4% des transactions immobilières résidentielles concernent une maison. Dans la région de **Bruxelles-Capitale**, ce chiffre est de 36,4 %.
- La répartition des maisons/appartements en région de **Bruxelles-Capitale** est restée stable au cours des 5 dernières années, autour de 36% à 37%. En **Région wallonne**, la part des maisons a diminué au fil des années. En 2017, 87,0 % des transactions immobilières résidentielles concernaient encore une maison.



## Prix médian des maisons en 2021 – Provincial

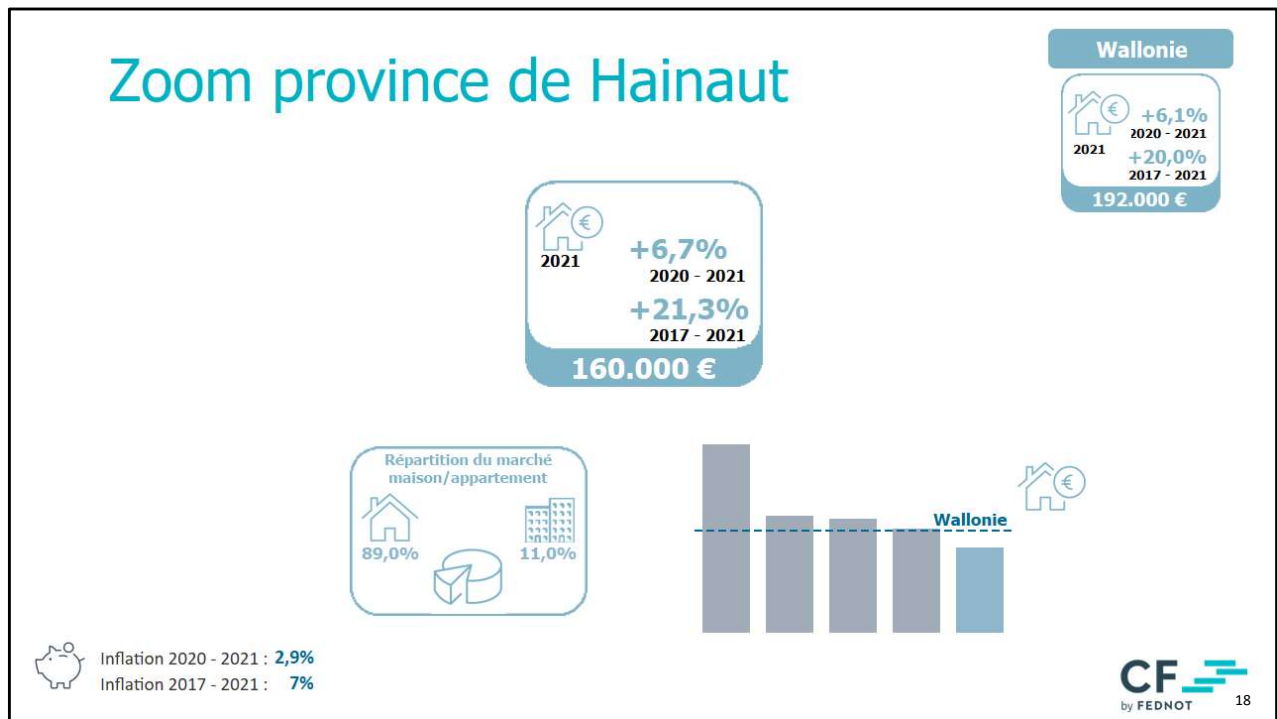
- En Wallonie, au niveau provincial, le prix médian est le plus élevé (355.000 EUR) dans la province du **Brabant wallon**. Ce prix est supérieur d'environ 163.000 EUR (ou +84,9%) au prix médian régional. La province du **Hainaut** a le prix médian le plus bas pour une maison. Le prix médian y est de 160.000 EUR en 2021. Ce prix est inférieur de 32.000 EUR (-16,7 %) au prix médian régional.
- Evolution à court terme :
  - Dans chaque province wallonne, les prix des maisons sont en hausse pour la 5e année consécutive. Dans les provinces du **Brabant wallon**, du **Hainaut** et de **Liège**, il s'agit de la plus forte augmentation depuis 2017.
  - La plus forte augmentation est observée dans les provinces du **Brabant wallon**, de **Namur** et du **Luxembourg**. Le prix médian y a augmenté d'environ +7,5% (+4,6% après inflation). La province du **Brabant wallon** dépasse ainsi pour la première fois un prix de 350.000 EUR. La province de **Namur** connaît son premier prix médian supérieur à 200.000 EUR.
  - Les provinces où les maisons sont les moins chères ont également vu leur prix médian augmenter fortement. En province du **Hainaut**, l'augmentation de +6,7% (+3,8% après inflation) signifie qu'une maison en 2021 était +10.000 EUR plus chère que l'année précédente (+6.000 EUR après inflation). En province de **Liège**, le prix médian d'une maison est légèrement inférieur à 200.000 EUR, suite à une augmentation de +6,0% (+3,1% après inflation).
- Evolution à long terme :
  - Sur une période de 5 ans, le prix médian dans chaque province wallonne augmente dans le

même ordre de grandeur. Avec une augmentation de +25,1% (+18,1% après inflation), la province de **Luxembourg** est en tête. Une maison y coûte 44.000 EUR (ou 32.000 euros après inflation) de plus qu'en 2017. Dans les autres provinces, le prix d'une maison augmente de +21% à +23% (+14% à +16% après inflation).

➤ Distribution du marché :

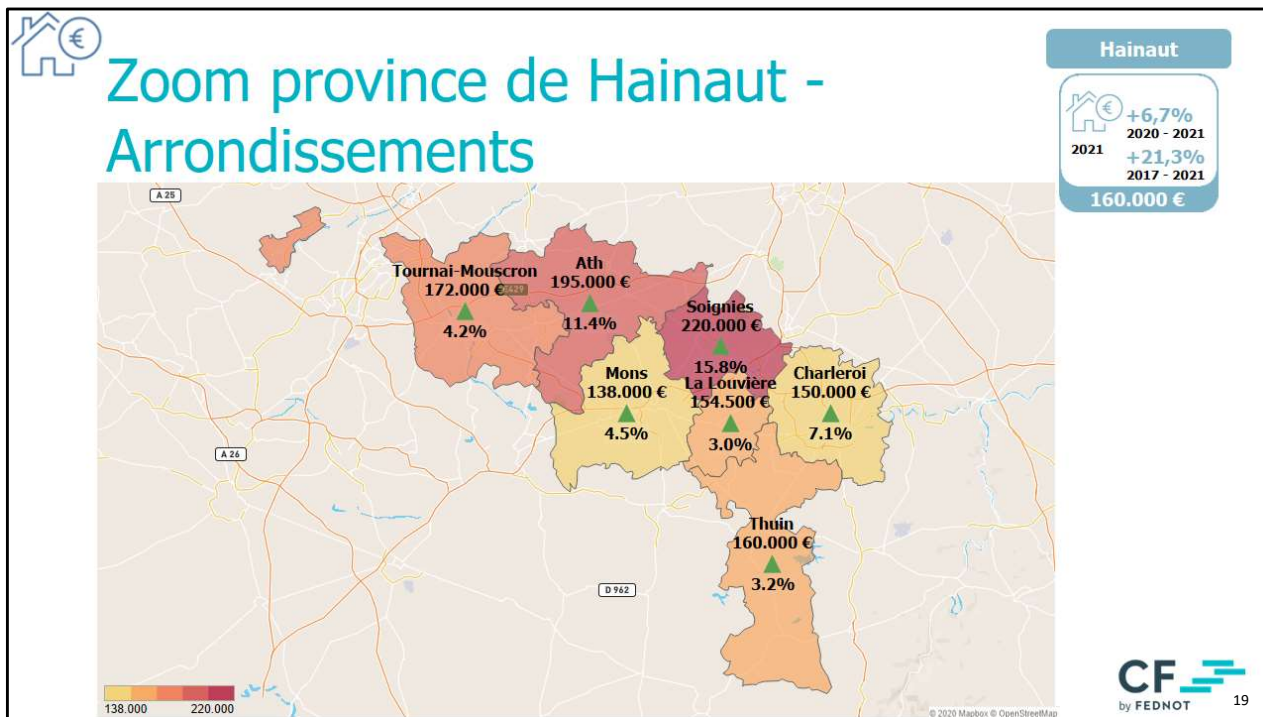
- Dans la province du **Brabant wallon**, la part des maisons est la plus faible. En 2021, 79,1% du marché immobilier résidentiel était des maisons. En province du **Hainaut**, cette proportion atteint 89,0%.
- Tout comme nous l'avons observé aux niveaux national et régional, la part des maisons ne cesse de diminuer dans chaque province au fil des années.





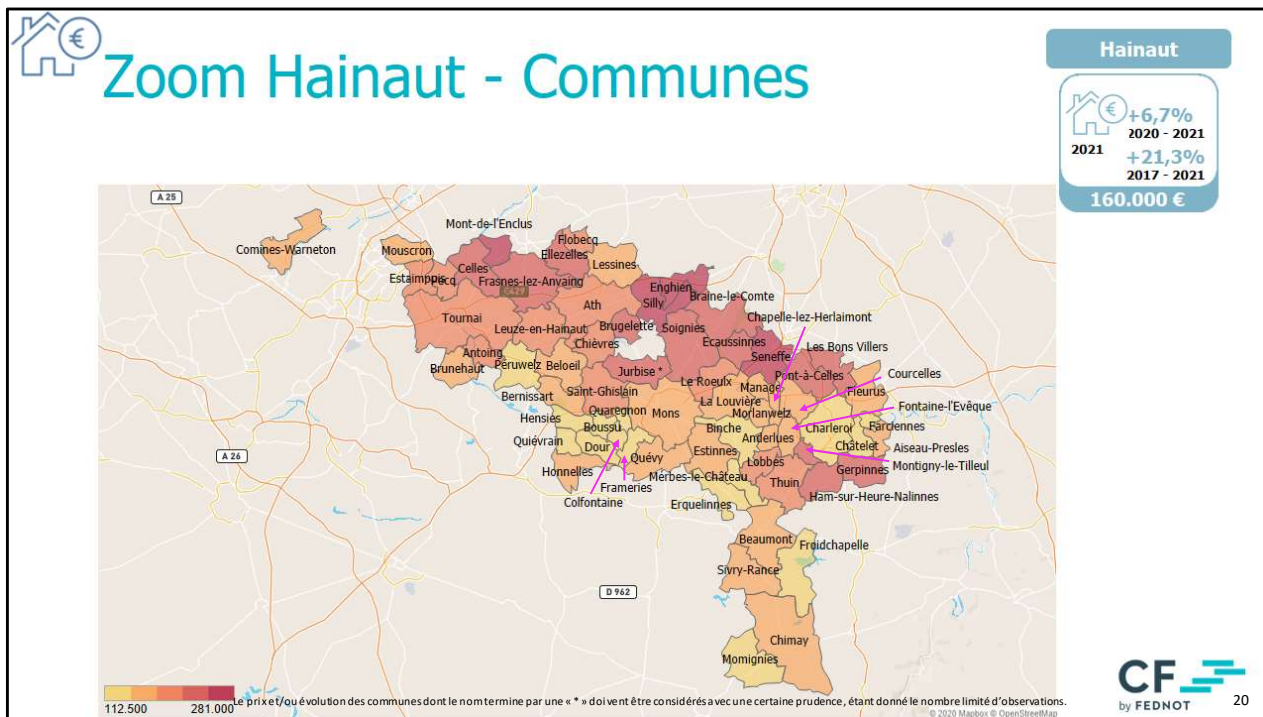
## Prix médian des maisons en province de Hainaut

- Le prix médian d'une maison en province de **Hainaut** est le plus bas du pays.
- La médiane est de -110.000 EUR ou -40,7% en dessous de la médiane nationale (270.000 EUR) et de -32.000 EUR ou -16,7 % en dessous de la médiane régionale (192.000 EUR).
- La différence entre le prix médian des maisons et des appartements dans la province du **Hainaut** n'est seulement que de 5.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane augmente de +6.000 EUR après inflation (+3,8% après inflation). C'est la quatrième année consécutive que le prix médian en province du **Hainaut** augmente.
- En 2017, 50 % des maisons vendues avaient un prix inférieur ou égal à 131.900 EUR. En 2021, cette médiane a augmenté de 19.000 EUR après inflation (soit 14,3 % de plus après inflation).



## Prix médian des maisons par arrondissement

- Les prix médians des maisons par arrondissement sont très dispersés en province de Hainaut. L'arrondissement de **Soignies** affiche le prix médian le plus élevé avec 220.000 EUR, tandis que l'arrondissement de **Mons** affiche le prix médian le plus bas (138.000 EUR), soit une différence de 82.000 EUR.
- Ces deux arrondissements font partie du Hainaut oriental, qui regroupe les arrondissements de **Charleroi, La Louvière, Mons, Soignies** et **Thuin**.
- Le prix médian d'une maison augmente dans tous les arrondissements du **Hainaut oriental**, particulièrement dans l'arrondissement de Soignies (+15,8%).
- Dans les arrondissements de **Charleroi**, de **La Louvière** et de **Tournai-Mouscron**, le prix médian d'une maison augmente pour la 5ème année consécutive.

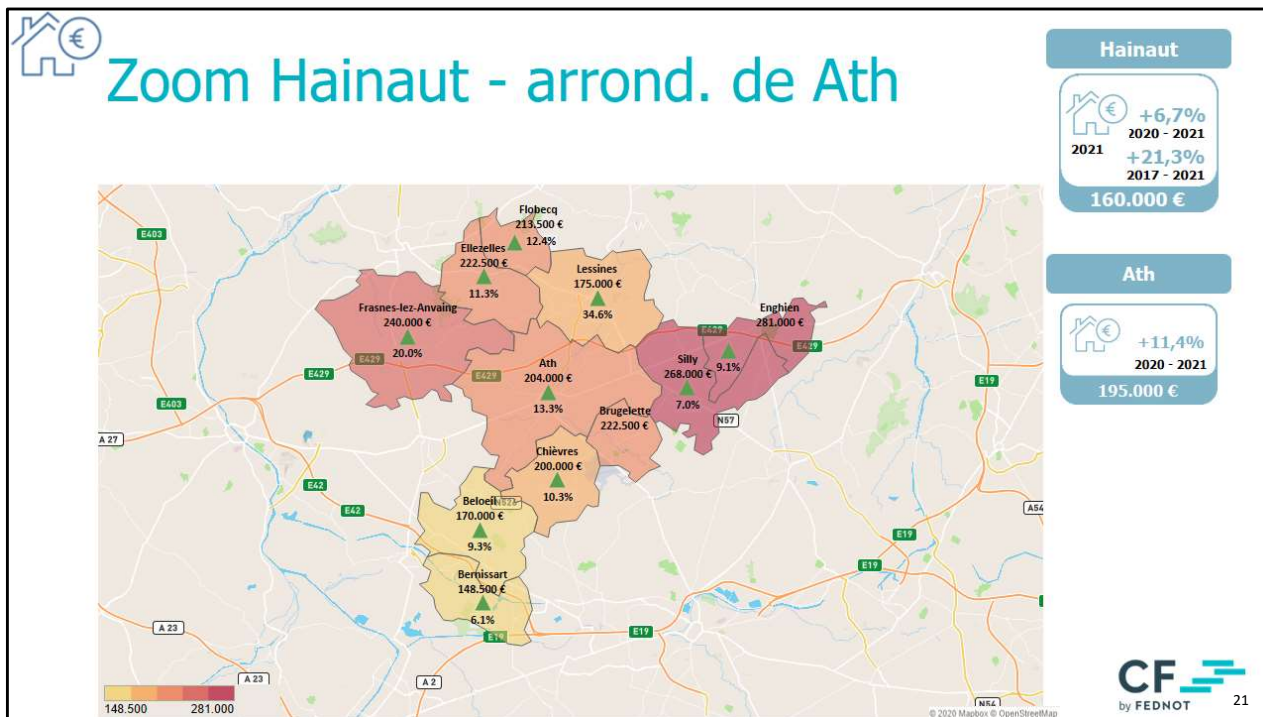


## Vue d'ensemble niveau commune

La carte ci-dessus donne un zoom sur les communes sur l'entièreté de la province de **Hainaut**, indiquant par un jeu de couleur le prix médian des maisons en 2021. Cet aperçu nous permet d'identifier quelles sont les communes les plus chères et les communes les moins chères sur l'ensemble de la province.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix médian des communes en province de **Hainaut**. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus bas est le prix médian. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian pour une maison en 2021 dans les différentes communes en province de **Hainaut** (de 112.500 EUR à 281.000 EUR).

Les communes limitrophes avec la **Flandre orientale**, d'une part, et le **Brabant wallon**, d'autre part, ont généralement des prix plus élevés pour les maisons.



## Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Ath

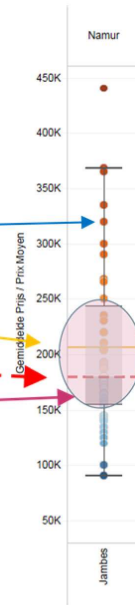
- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre, de 148.500 EUR (à **Bernissart**) à 281.000 EUR (à **Enghien**), soit une différence de prix de 132.500 EUR. Chaque commune de l'arrondissement de **Ath** a un prix médian plus élevé que celui de la province du **Hainaut** (160.000 EUR), à l'exception de **Bernissart**. Les communes les plus chères ont même une médiane nettement supérieure à celle de la région wallonne (192.000 EUR).
- Sur base du prix médian, l'arrondissement de **Ath** peut être divisé en 3 zones :
  - Les communes à l'Ouest et à l'Est avec des prix médians de 240.000 EUR à 281.000 EUR : **Frasnes-lez-Anvaing**, **Silly** et **Enghien**. Ces deux dernières sont des communes limitrophes au Brabant Wallon, bénéficiant de l'essor de cette province dû à leur proximité.
  - Au centre de l'arrondissement et au Nord, avec des prix médians de 204.000 EUR à 222.500 EUR : la ville de **Ath**, **Brugelette**, **Flobecq** et **Ellezelles**.
  - Au Sud-Ouest de la commune de Ath, les communes de **Chièvres**, **Beloeil** et **Bernissart**, auxquelles peuvent être rajoutées la commune de **Lessines**, avec des prix médians de 148.500 EUR à 200.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière:
  - Augmentation sur l'ensemble des communes de l'arrondissement de **Ath**.
  - Le prix médian connaît une forte augmentation dans les communes de **Lessines** (+34,6%), **Frasnes-lez-Anvaing** (+20%) et **Ath** (+13,3%). Pour Lessines, cette hausse en 2021 corrige la diminution de prix de l'année dernière (-13,3%). A **Frasnes-lez-Anvaing**, la médiane augmente pour la deuxième année consécutive après avoir diminué en 2019 (-8,3%) et en

2017 (-18,6%). C'est donc la première fois, sur un horizon de 5 ans, que cette commune dépasse le seuil des 200.000 EUR.

- La hausse de +12,4% enregistrée dans la commune de Flobecq compense la forte baisse de -13,6% enregistrée l'année dernière. Le prix médian reste cependant en-dessous du niveau de 2019.
  - Les communes de **Chièvres, Enghien et Silly** ont enregistré une hausse de leur prix médian pour la deuxième année consécutive.
- Les maisons dans la commune de **Ath et Chièvre** atteignent le seuil des 200.000 EUR.
- À **Beloeil**, le prix médian y augmente pour la cinquième année consécutive. En 2016, le prix médian y était de 125.000 EUR. En 2021, le prix médian atteint pour la première fois le seuil de 170.000 EUR.

# IQR - Explication

- Détail des observations
- Prix Moyen (ligne jaune)
- Prix Médian (ligne pointillée rouge)
- IQR (50% des observations)

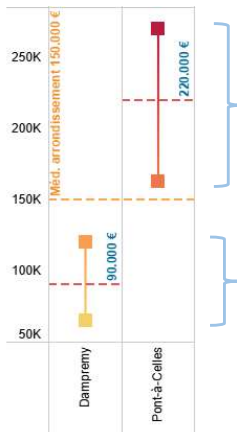


## Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition

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).



## Conclusions IQR



Pont-à-Celles:

- Médiane = 220.000€
- IQR = [162.500€ - 270.000€]
- 50% des maisons < 220.000€
- Plus de 75% des maisons ont un prix > 150.000 € (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons > 270.000€
- Distance interquartile **allongée** ➔ marché immobilier hétérogène

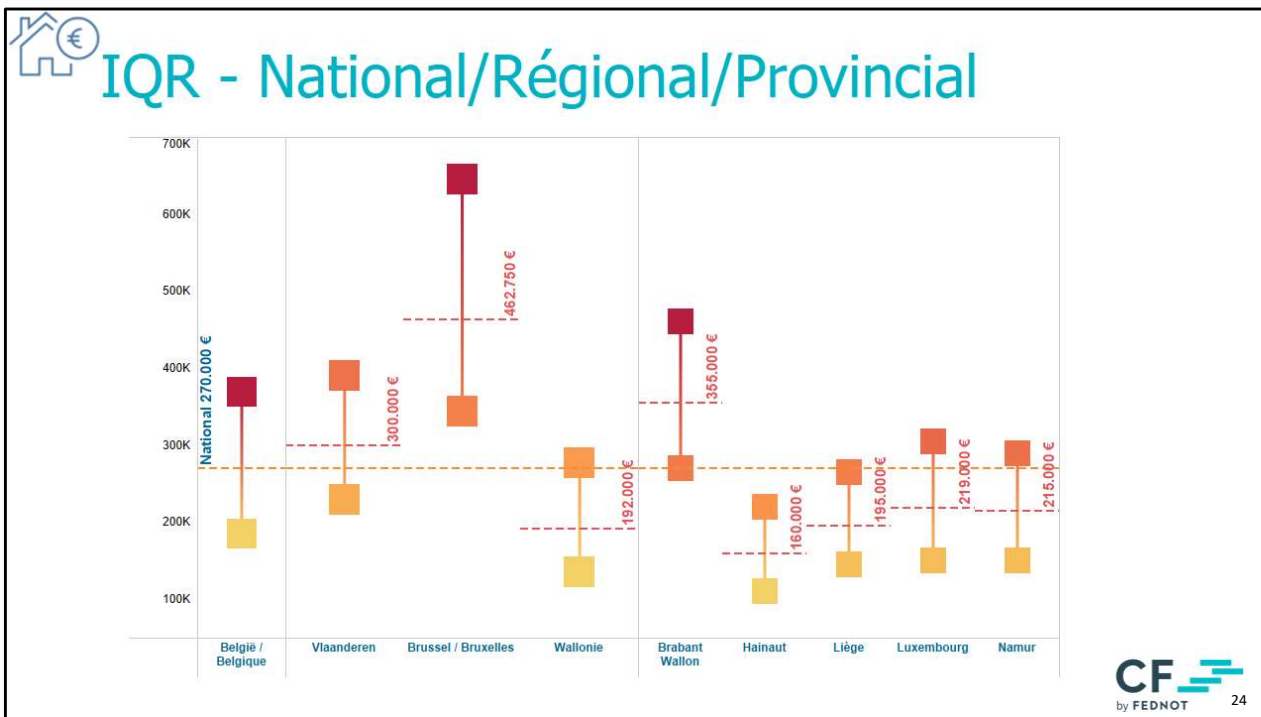
Dampremy:

- Médiane = 90.000€
- IQR = [65.000€ - 120.000€]
- 50% des maisons < 90.000€
- Plus de 75% des maisons ont un prix < 150.000€ (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons < 65.000€
- Distance interquartile **réduite** ➔ marché immobilier homogène

### Conclusions IQR - Exemple

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de **Dampremy** ont été vendues entre 65.000 EUR et 120.000 EUR.

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



## IQR – National/Regional/Provincial

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

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

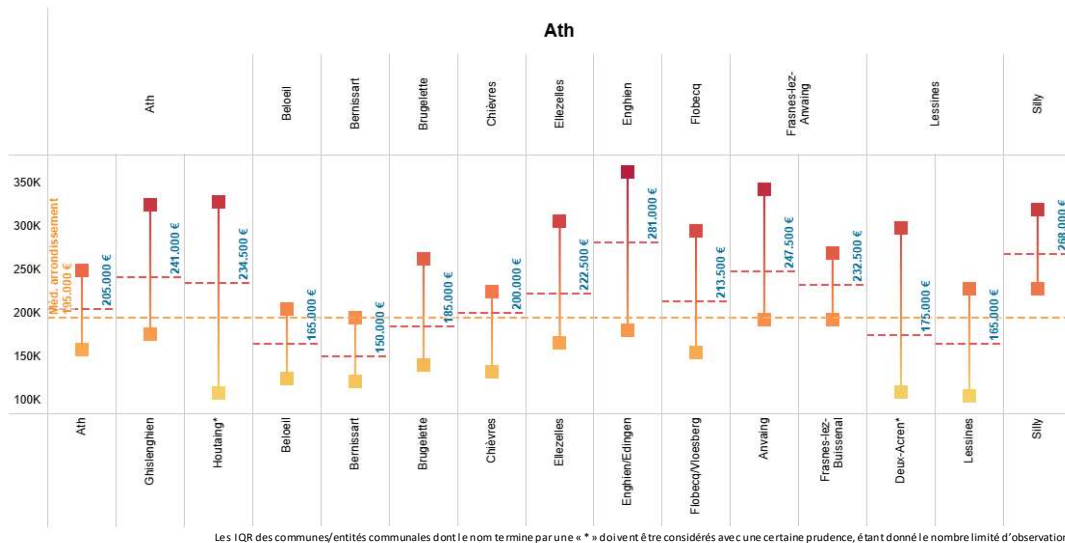
Le prix médian pour la province du **Hainaut** est de 160.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 110.000 EUR – 220.000 EUR.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.





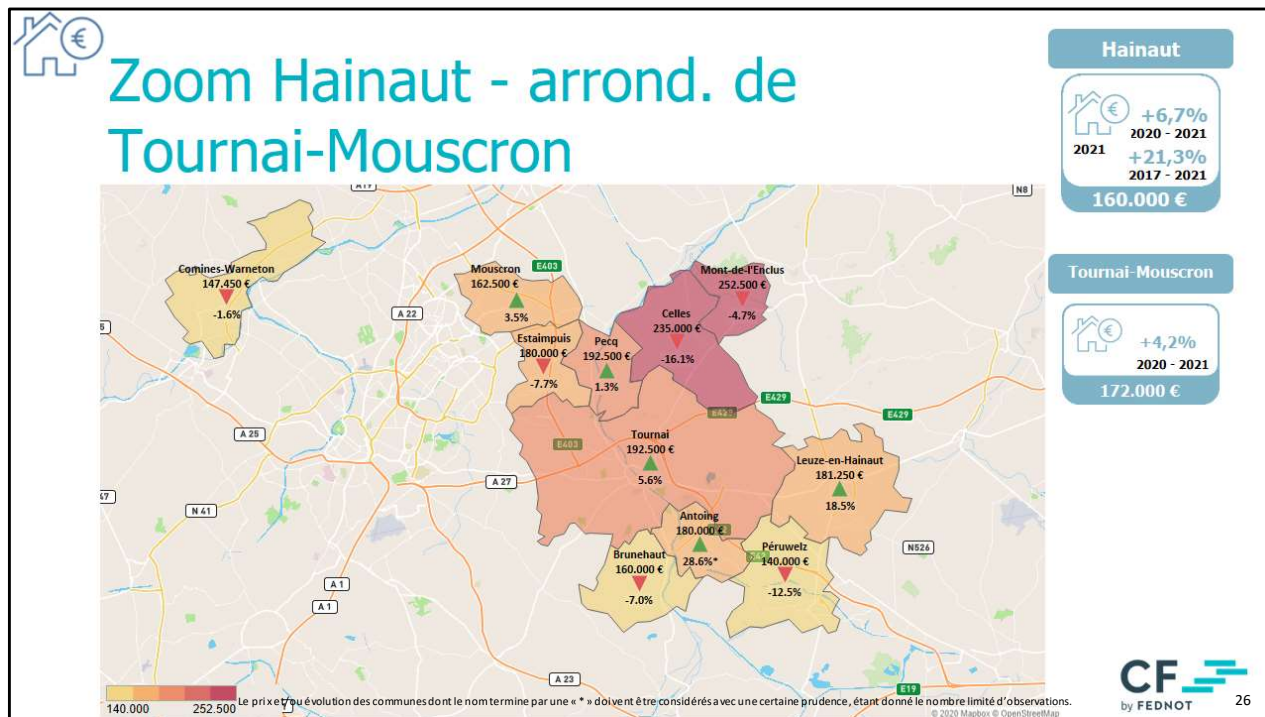
## Zoom Hainaut - arrond. de Ath - IQR



Les IQR des communes/entités communales dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

### Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Ath

- Dans les communes de **Silly**, **Anvaing** et **Frasnes-lez-Buissenal**, Presque 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (195.000 EUR). Tandis que dans la commune de **Bernissart**, 75% des maisons sont vendues à un prix en deça de 195.000 EUR.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Les exemples sont **Engghien** et **Anvaing**. Un écart élevé indique une plus grande diversification du marché des maisons dans ces communes.
- Les communes d'**Engghien** et d'**Anvaing** ont la limite supérieure de l'intervalle de 50 % autour de la médiane la plus élevée. En 2021, 25% des maisons sont vendues respectivement à prix supérieur à 362.000 EUR et 342.500 EUR.
- La limite inférieure de l'intervalle la plus basse se trouve à **Lessines**. 25% des maisons vendues en 2021 avaient un prix inférieur à 105.000 EUR.
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doivent être interprétés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations (Deux-Acren et Houtaing).



## Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Tournai-Mouscron

- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre, comme pour l'arrondissement de **Ath**. Les prix médians vont de 140.000 EUR (à **Péruwelz**) à 252.500 EUR (à **Mont-de-l'Enclus**). Seules les communes de **Péruwelz**, **Brunehaut** et **Comines-Warнетon** ont un prix médian inférieur ou égal à la médiane de la province (160.000 EUR). Tandis que les communes de **Celles**, **Mont-de-l'Enclus**, **Pecq** et **Tournai** sont les communes de l'arrondissement pour lesquelles le prix médian est supérieur à celui de la Région wallonne (192.000 EUR).
- L'arrondissement de **Tournai-Mouscron** peut être divisé, sur base des prix, en 4 zones:
  - Au Nord, les communes de **Comines-Warнетon** et de **Mouscron** avec des prix médians entre 147.450 EUR et 162.500 EUR,
  - Les communes de **Estaimpuis**, **Pecq**, **Tournai** au centre, ainsi que **Antoing** et **Leuze-en-Hainaut**, avec des prix médians entre 180.000 EUR et 192.500 EUR,
  - Les communes de **Celles** et **Mont-de-l'Enclus** au Nord-Est avec les prix médians les plus élevés (de 235.000 EUR à 252.500 EUR),
  - Les communes au Sud de **Tournai**, à savoir: **Brunehaut** et **Péruwelz**, avec des prix médians plus faibles (de 140.000 EUR à 160.000 EUR).
- Le prix médian des maisons dans la plupart des communes de l'arrondissement de **Tournai-**

**Mouscron** y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois , comme par exemple :

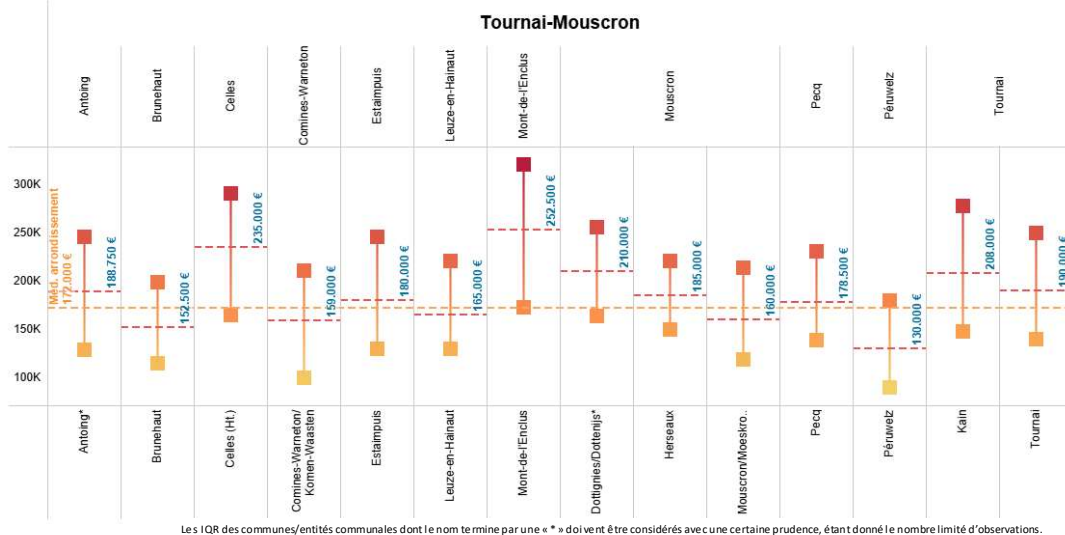
- La commune de **Mont-de-l'Enclus** (252.500 EUR) devient la plus chère de l'arrondissement et prend la place de Celles.
- Les maisons des communes de **Tournai** et **Pecq** dépassent pour la première fois le seuil des 190.000 EUR.
- Le prix médian des maisons vendues dans les communes **d'Antoing** et **Leuze-en-Hainaut** est supérieur ou égal à 180.000 EUR.

➤ Par rapport à l'année dernière, de fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :

- Les communes **d'Antoing** (+28,6%) et **Leuze-en-Hainaut** (+18,5%): il s'agit des plus fortes augmentations enregistrées dans la commune sur un horizon de cinq ans. Les hausses dans ces deux communes compensent les baisses enregistrées l'année dernière (-12,5% et -4,4% respectivement). L'augmentation de la médiane dans la commune **d'Antoing** est à prendre avec des pincettes étant donné le faible nombre d'observation.
- Les communes de **Celles** (-16,1%) et de **Péruwelz** (-12,5%):
  - A **Celles**, la baisse du prix médian est à nuancer car elle corrige une très forte augmentation de +72,3% l'année dernière. La médiane dans cette commune varie beaucoup étant donné le faible nombre d'observations.
  - A **Péruwelz**, la chute de la médiane compense la hausse du prix médian durant deux années consécutives (particulièrement en 2020: +23,1%).
- **Tournai** (+5,6%) est la seule commune de l'arrondissement de **Tournai-Mouscron** à avoir enregistré une hausse de son prix médian durant 3 années consécutives.



## Zoom Hainaut - arrond. de Tournai-Mouscron - IQR



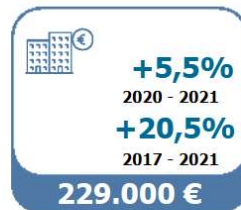
### Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Tournai-Mouscron

- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- La commune de **Mont-de-l'Enclus** est la seule pour laquelle 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (172.000 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans la commune de **Péruwelz** où presque 75% des maisons sont vendues à un prix sous les 172.000 EUR. C'est dans cette commune que l'on retrouve la limite inférieure de l'intervalle la plus petite de l'arrondissement.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Par exemple, dans la commune de **Mont-de-l'Enclus**, le prix médian est de 252.500 EUR. La limite inférieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane est de 172.500 EUR, la limite supérieure est de 320.000 EUR, soit un intervalle de 147.500 EUR. Une telle dispersion indique un marché des maisons plutôt hétérogène. 25% des maisons de cette communes sont vendues à prix supérieur à 320.000 EUR, soit à un prix légèrement inférieur à la médiane du **Brabant wallon**.
- Dans l'entité communale de **Herseaux**, l'écart s'élève à 70.000 EUR. Le marché immobilier des maisons y est nettement plus homogène que celui de **Mont-de-l'Enclus**.

# Évolution du marché immobilier en 2021

## Appartements - Prix médian

# Appartements - National



Inflation 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflation 2017 - 2021 : 7%

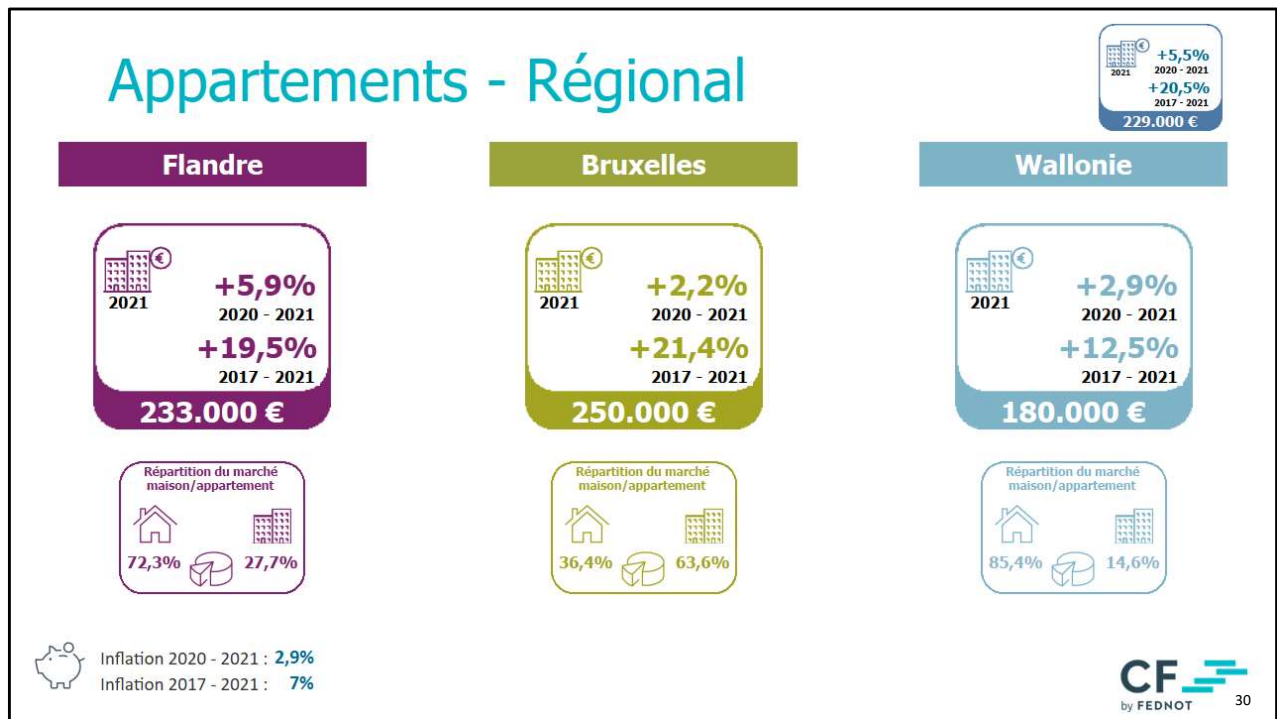
## Prix médian des appartements en 2021 - National

### ➤ Evolution à court terme:

- Le prix médian des appartements au niveau national a, comme pour les maisons, augmenté en 2021. L'augmentation nationale pour les appartements est moins élevée que pour les maisons (+5,5% pour les appartements contre +8% pour les maisons). En 2020, l'augmentation était de +8,5% par rapport à 2019.
- En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie +6.000 EUR de plus qu'un an auparavant.
- Le prix médian payé en 2021 pour un appartement est de 229.000 EUR, soit -41.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (270.000 EUR).

### ➤ Evolution à long terme:

- Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +13,5 % après inflation, ce qui représente un supplément de +26.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+15,7% après inflation).



## Prix médian des appartements en 2021 – Régional

### ➤ Evolution à court terme:

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions. L'augmentation néanmoins est moins élevée que pour les maisons, dans les trois régions.
- Comme pour les maisons, c'est en Région **bruxelloise** que le prix médian des appartements augmente le moins (+2,2%) après avoir énormément augmenté l'année dernière (+9,6%). Cependant, après inflation, cela représente une diminution de -0,7%. À l'exception du **Brabant flamand**, les appartements y sont les plus chers du pays. Le prix médian y a atteint pour la première fois le seuil des 250.000 EUR.
- La **Flandre** a enregistré la plus forte augmentation du prix médian des appartements par rapport à 2020 (+5,9%) après avoir déjà augmenté de +6,8% l'année dernière.
- Après inflation, le prix médian en **Wallonie** reste stable par rapport à 2020.

### ➤ Evolution à long terme:

- Augmentation constante dans chaque région au cours des 5 dernières années.
- Sur un horizon de 5 ans, les appartements ont connu la plus forte hausse en Région **bruxelloise** (+21,4%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +14,4%, ce qui représente un supplément de +30.000 EUR. Il faut noter que la part de marché des appartements à **Bruxelles** est plus élevée que dans n'importe quelle province (63,6%).
- Sur 5 ans, la **Flandre** affiche une meilleure rentabilité que la **Wallonie** pour les appartements, de +12,5% après inflation (soit +21.000 EUR) contre +5,5% en **Wallonie**

(soit +9.000 EUR).

- Le prix médian des appartements en **Wallonie** reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 49.000 EUR au prix médian national. Il s'agit de la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 14,6% du marché immobilier résidentiel wallon.



# Appartements - Provincial

Wallonie



Brabant Wallon



Hainaut



Liège



Luxembourg



Namur



Inflation 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflation 2017 - 2021 : 7%

CF   
by FEDNOT 31

## Prix médian des appartements en 2021 – Provincial

### ➤ Evolution à court terme:

- En 2021, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception du **Brabant wallon** (-3,1%).
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Wallonie est le **Hainaut** avec une hausse du prix médian de +6,9%, après avoir enregistré une augmentation similaire l'année dernière (+7,4%). En effet, un appartement dans le **Hainaut** coûte +10.000 EUR (+6.000 EUR après inflation) de plus qu'en 2020. Néanmoins, les appartements y restent les moins chers de Belgique. Le prix médian d'un appartement dans cette province est -32,3% (soit -74.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation peut être faite (-40,7% soit -110.000 EUR). L'écart en % entre le prix médian national et celui de la province du **Hainaut** diminue pour les appartements avec le temps. En effet, en 2017, la différence était de -34,2% (soit -65.000 EUR).
- Le **Hainaut** est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite part du marché immobilier (11%).
- Le **Brabant wallon** est la seule province en Belgique à avoir enregistré une baisse de son prix médian (-3,1%, soit -6% après inflation). Cette diminution compense la forte hausse du prix médian de l'année dernière (+10,9%) Cependant, le **Brabant wallon** reste la troisième province la plus chère du pays, après **Bruxelles** et le **Brabant flamand**. Le prix médian d'un appartement en **Brabant wallon** est supérieur de +37,2 % (67.000 EUR) au prix médian wallon et de +7,9 % (18.000 EUR) au prix médian national (229.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la

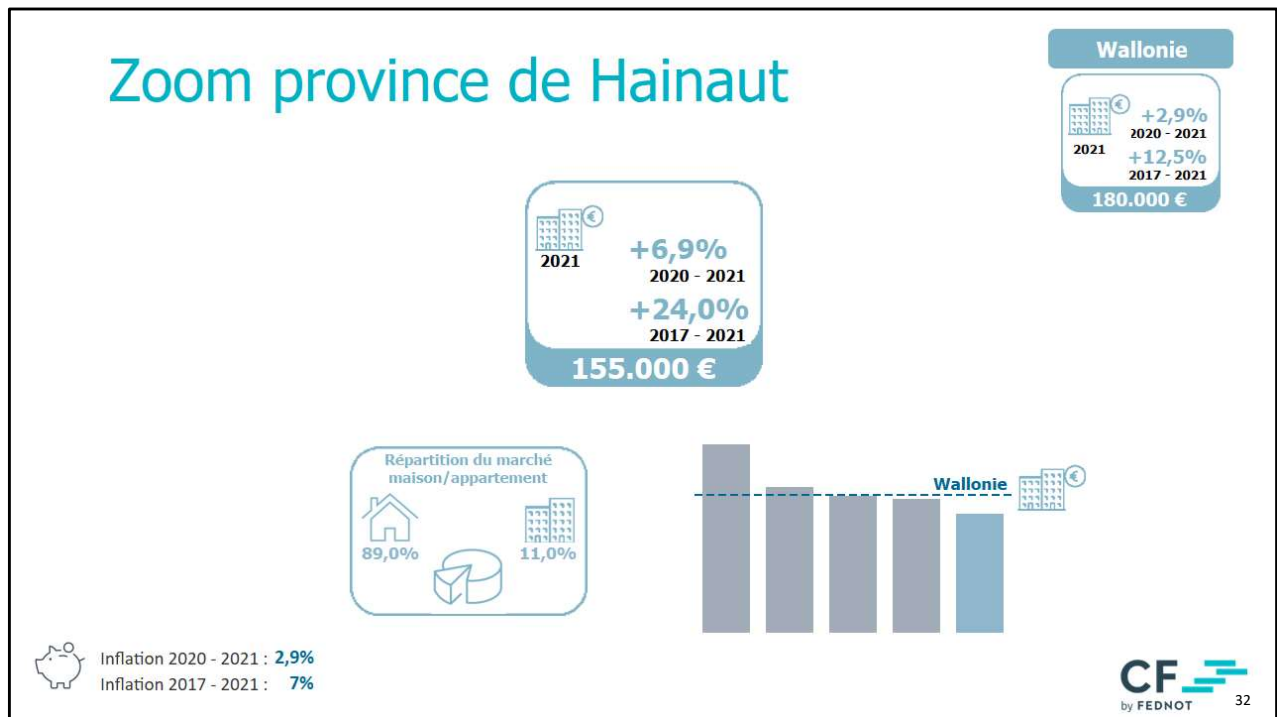
médiane nationale.

- **Namur** est la province belge avec la plus faible augmentation des prix sur 1 an (+3,2%).
- À l'exception du **Brabant wallon**, le prix médian d'un appartement dans l'ensemble des provinces wallonnes est inférieur au prix médian des provinces flamandes.
- Le prix médian d'un appartement en province de **Hainaut** dépasse pour la première fois les 150.000 EUR, 170.000 EUR en province de **Liège** et 190.000 EUR en province du **Luxembourg**.

➤ Evolution à long terme:

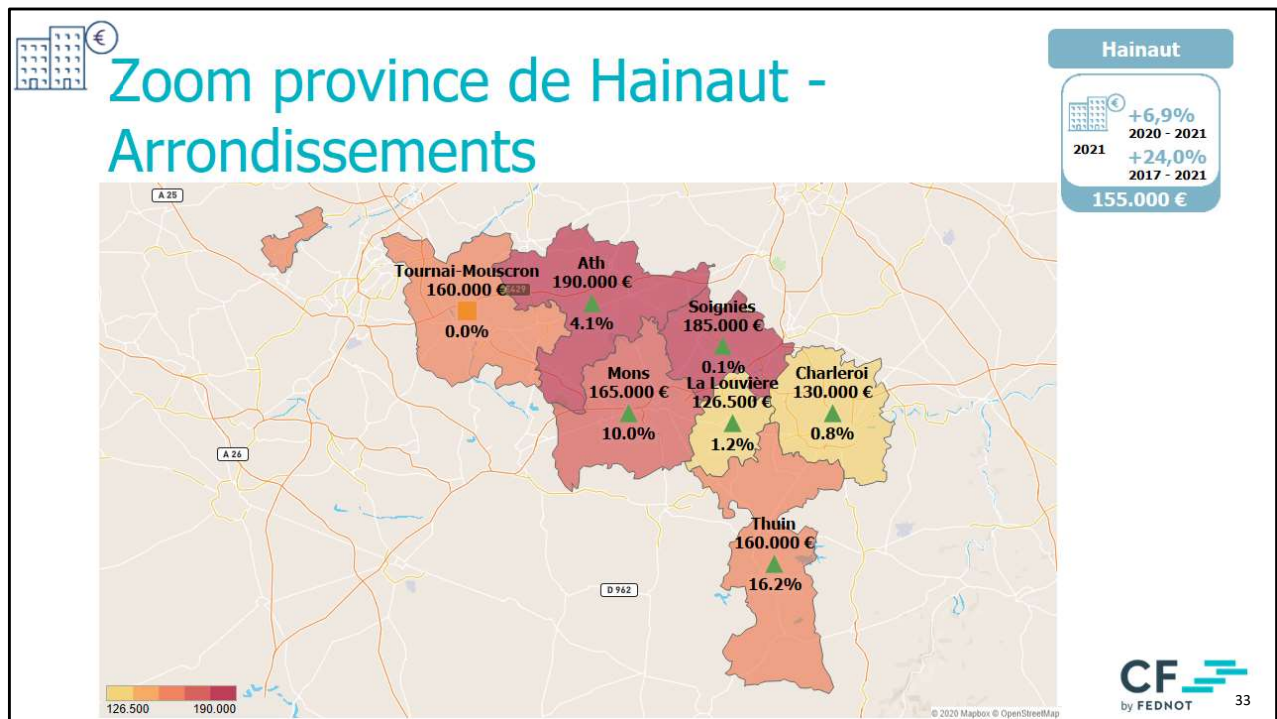
- Entre 2017 et 2021, le **Hainaut** enregistre la deuxième plus forte croissance du pays pour les appartements après Anvers (+31.000 EUR), avec une augmentation du prix de +17% (après inflation) et un accroissement de +21.000 EUR en valeur absolue.
- La province belge qui a la plus faible évolution sur 5 ans est **Namur** avec une croissance après inflation de +1,5%. Le top 3 est complété par la Flandre occidentale (+2,3% après inflation) et le **Brabant wallon** (+2,8% après inflation).

## Zoom province de Hainaut



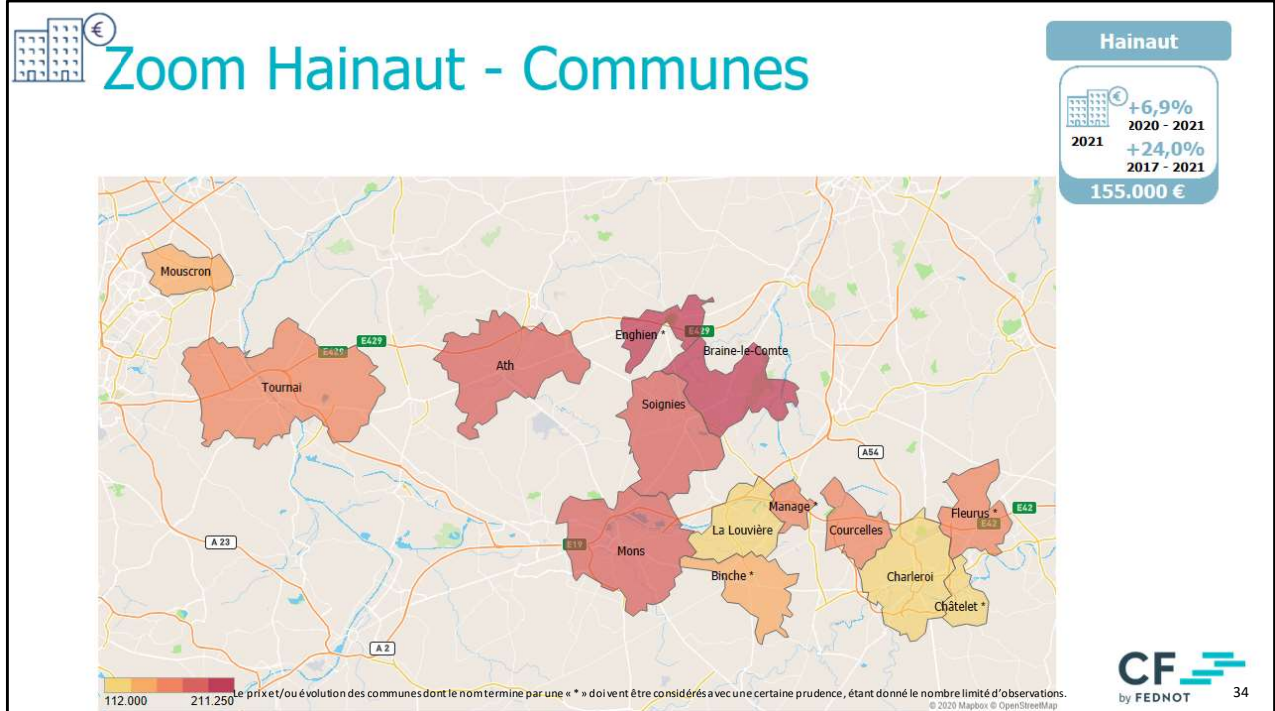
### Prix médian des appartements en province de Hainaut

- Le prix médian d'un appartement en **Hainaut** surpasse pour la première fois les 150.000 EUR. Ils y sont, tout comme les maisons, vendus au prix le plus bas du marché belge.
- Les appartements dans cette province affichent une différence de prix de -13% par rapport à la 2<sup>ème</sup> province belge la moins chère (**Liège** avec un prix médian de 175.000 EUR) et de -16,1% par rapport au prix médian en **Wallonie** (180.000 EUR).
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années (+17% après inflation) a donné un rendement plus élevé que celui des maisons (+14,3% après inflation).
- La part de marché des appartements en **Hainaut** est la moins importante de Wallonie (11%).



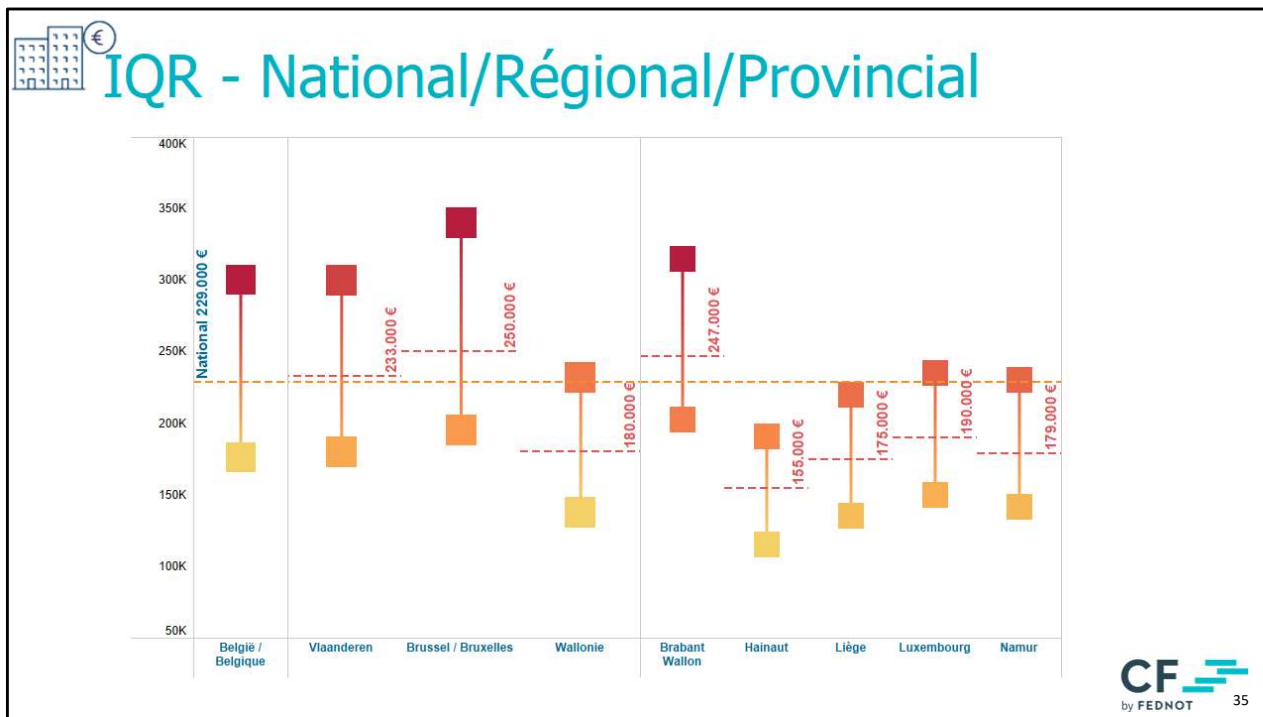
## Prix médian des appartements par arrondissement

- Des différences de prix similaires à celles constatées dans l'analyse des maisons existent également pour les appartements en province de Hainaut. Les prix médians pour un appartement varient entre 126.500 EUR (**La Louvière**) et 190.000 EUR (**Ath**), soit une différence de 63.500 EUR entre les deux arrondissements.
- La province du **Hainaut** peut être divisée, sur un critère de prix, en 3 zones géographiques:
  - Au Nord de la province, les arrondissements de **Ath** et **Soignies** avec des prix médians de 185.000 EUR à 190.000 EUR. Les prix dans l'arrondissement de Soignies sont influencés positivement par la proximité avec la province du Brabant Wallon.
  - Les arrondissements de **Mons**, de **Thuin** et de **Tournai-Mouscron** avec des prix médians de 160.000 EUR à 165.000 EUR.
  - À l'Est de la province, les arrondissements avec des prix médians de moins de 140.000 EUR: **La Louvière** et **Charleroi**.
- Le prix des appartements de l'arrondissement de **Soignies** et de **Ath** sont les seuls qui soient supérieurs au prix médian de la Région wallonne (180.000 EUR).
- Une évolution soutenue des prix en 2021 dans les arrondissements de **Thuin** et de **Mons** est à constater, respectivement, de +16,2% et +10%. Pour l'arrondissement de Thuin, la hausse de prix en 2021 corrige la légère baisse survenue l'année dernière (-3,9%). Dans l'arrondissement de **Mons**, le prix augmente pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive.



## Vue d'ensemble niveau commune

- 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 11% en province de Hainaut.
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.



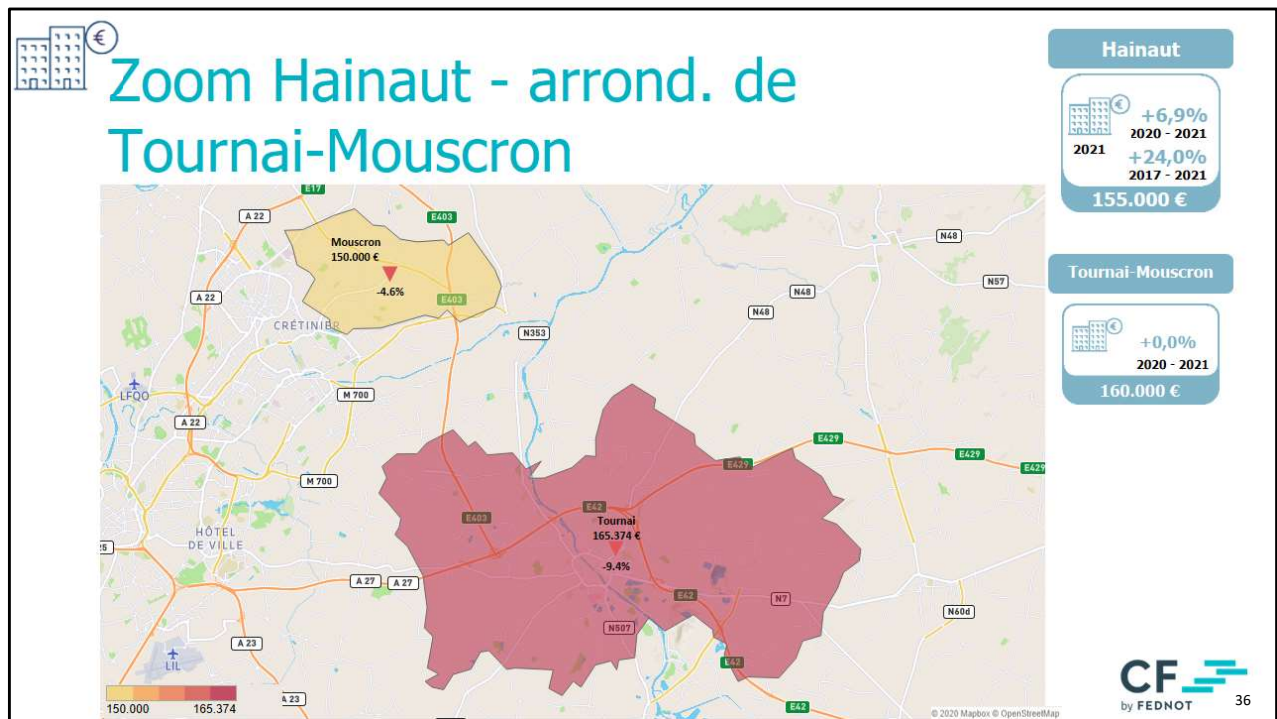
## IQR – National/Regional/Provincial

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province du **Hainaut** 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 du **Hainaut** est de 155.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 115.000 – 190.871 EUR.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

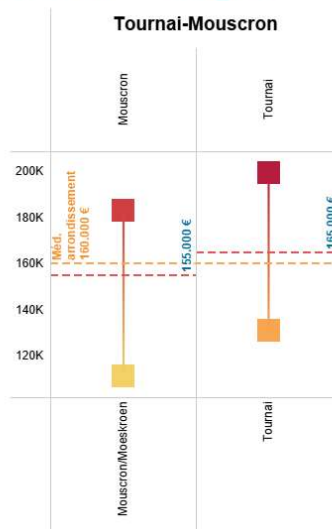


## Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Tournai-Mouscron

- 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. Ces communes ne sont donc pas affichées sur la carte ci-dessus.
- Dans la commune de **Tournai**, le prix médian d'un appartement est le plus élevé. Le prix y est +3,4% (ou 5.374 EUR) supérieur au prix médian de l'arrondissement (160.000 EUR) et est +6,7% (ou 10.374 EUR) plus élevé que le prix médian de la province du Hainaut.
- Dans la commune de **Mouscron**, le prix médian est inférieur de 15.374 EUR à celui de la commune de **Tournai** et de 5.000 EUR à la médiane de la province.
- Par rapport à l'année dernière:
  - Le prix médian diminue de -9,4% dans la commune de **Tournai**. Cette baisse compense la hausse de +21,7% enregistrée l'année dernière.
  - Dans la commune de **Mouscron**, la médiane diminue de -4,6% après avoir augmenté de +8,5% l'année dernière.



## Zoom Hainaut - arrond. de Tournai-Mouscron - IQR



### Distribution des prix des appartements par entité communale de la province du Hainaut occidental

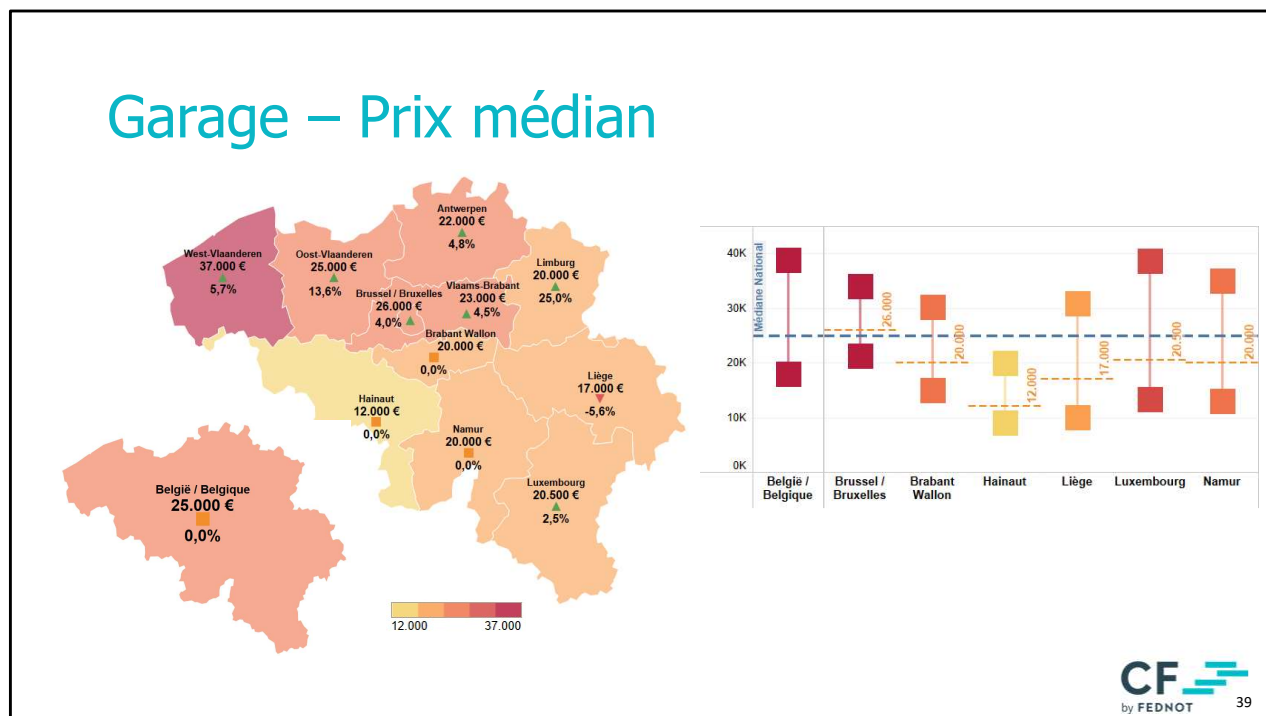
- Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, on peut en déduire ceci :
  - La commune de **Tournai** a la limite supérieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane la plus élevée. 25 % des maisons vendues en 2021 avaient un prix supérieur à 199.500 EUR.
  - A **Tournai**, un quart des appartements ont été vendus à un prix entre 131.000 EUR et 165.000 EUR.
  - En revanche, la commune de **Mouscron** a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse. En 2021, 25% des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 111.250 EUR.



## Evolution du marché immobilier en 2021

Garage - Prix médian

## Garage – Prix médian



### Prix médian des garages

Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts. Les cartes ci-dessus présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2021. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2020.

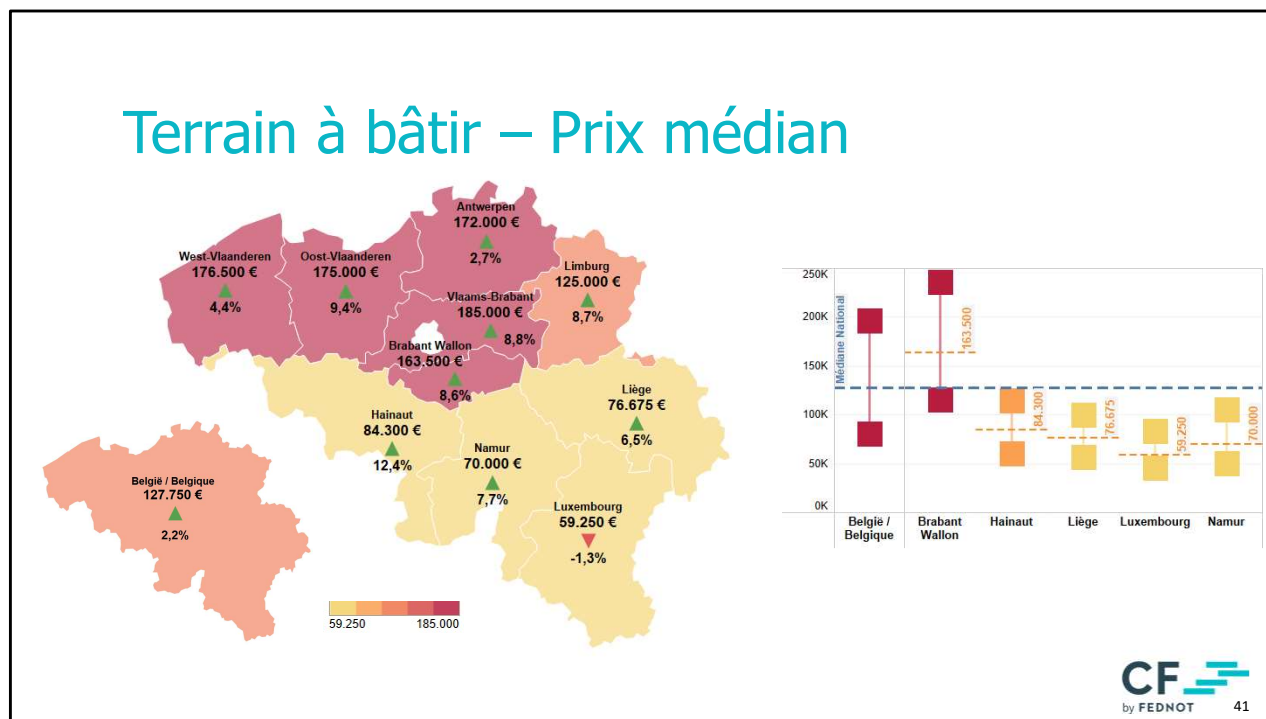
- 50 % des garages vendus en Belgique en 2021 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 18.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.875 EUR.
- La seule augmentation du prix médian en Wallonie est observée en province du Luxembourg avec +2,5% (soit +500 EUR). **Liège** est la seule province en Belgique pour laquelle nous observons une diminution du prix médian, avec -5,6%, soit -1.000 EUR. Les trois autres provinces wallonnes sont restées stables.
- **La Région de Bruxelles-Capitale** a un prix médian légèrement supérieur au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 21.250 et 34.000 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 en province de **Hainaut** sont les moins chers.
- En province du **Luxembourg**, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2021 avaient un prix compris entre 13.335 et 38.625 EUR.

## Evolution du marché immobilier en 2021

Terrain à bâtir - Prix médian

40

## Terrain à bâtir – Prix médian



### Prix médian des terrains à bâtir

Les cartes ci-dessus illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2021. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2020. 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 127.750 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+2,2%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2021 avaient un prix compris entre 80.000 EUR et 196.025 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 59.250 EUR au **Luxembourg** et 163.500 EUR en **Brabant wallon**.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province du Luxembourg. Le prix médian a le plus augmenté dans le **Hainaut** (+12,4%).
- À l'exception du **Brabant wallon**, l'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour toutes les provinces wallonnes à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2021 ont également un prix inférieur à la médiane nationale (127.750 EUR).

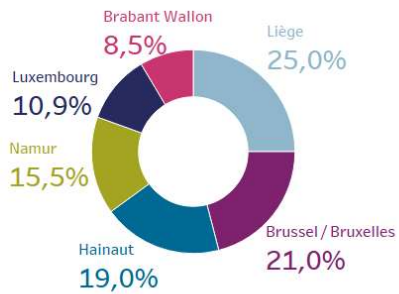
	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	163.500	115.000	235.625
Hainaut	84.300	60.000	114.500
Liège	76.675	56.125	100.000
Luxembourg	59.250	45.813	82.800
Namur	70.000	50.000	105.000
België / Belgique	127.750	80.000	196.025

Biddit

## 565 publications sur Biddit en 2021

+24,4% par rapport à 2020 (+111 publications)

Part de marché en 2021



Nombre de publications par type de bien en Hainaut



# Conclusions

# Perspectives 2022





# Annexe - Aperçu des prix maisons

		2020						2021							
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Ath	Ath	150 000	175 000	180 000	182 500		140 000	235 000	160 000	195 000	204 000	205 000	12,33%	158 000	249 000
	Ghislenghien	150 000	175 000	180 000	222 500		165 000	258 500	160 000	195 000	204 000	241 000	8,31%	176 250	325 000
	Houtaing								160 000	195 000	204 000	234 500		107 500	328 500
	Beloil	150 000	175 000	155 500	167 500		110 000	205 000	160 000	195 000	170 000	165 000	-1,49%	125 000	205 000
Ath	Bernissart	150 000	175 000	140 000	137 500		103 375	186 250	160 000	195 000	148 500	150 000	9,09%	121 500	195 000
	Brugelle								160 000	195 000	222 500	185 000		140 000	262 500
	Chièvres	150 000	175 000	181 250	180 000		130 000	260 000	160 000	195 000	200 000	200 000	11,11%	132 500	225 000
	Eliezelles	150 000	175 000	200 000	200 000		163 750	298 125	160 000	195 000	222 500	222 500	11,25%	165 625	306 250
	Enghien	150 000	175 000	257 500	257 500		175 000	321 250	160 000	195 000	281 000	281 000	9,13%	180 000	362 000
	Flobecq	150 000	175 000	190 000	190 000		160 000	260 000	160 000	195 000	213 500	213 500	12,37%	155 000	295 000
	Frasnes-lez-...	150 000	175 000	200 000	200 000		132 500	248 750	160 000	195 000	240 000	247 500	23,75%	192 500	342 500
	Frasnes-lez-Buisse...	150 000	175 000	200 000	195 000		138 750	246 250	160 000	195 000	240 000	232 500	19,23%	192 500	268 750
	Lessines														
	Bois-de-Lessines														
	Deux-Acres	150 000	175 000	130 000	162 000		110 000	195 000	160 000	195 000	175 000	175 000	8,92%	109 250	297 500
	Lessines	150 000	175 000	130 000	120 000		85 000	180 000	160 000	195 000	175 000	165 000	37,50%	105 000	227 500
	Silly	150 000	175 000	250 500	250 500		196 750	341 250	160 000	195 000	268 000	268 000	6,99%	227 500	316 750
	Antoing	150 000	165 000	140 000	145 000		96 250	160 000	160 000	172 000	180 000	188 750	30,17%	128 750	245 000
Brunehaut	150 000	165 000	172 000	180 000		145 625	220 000	160 000	172 000	160 000	152 500	-15,28%	115 000	198 750	
Celles	150 000	165 000	280 000	280 000		180 000	326 250	160 000	172 000	235 000	235 000	-16,07%	165 000	290 000	
Comines-W. Comines-Warmeton/...	150 000	165 000	149 900	144 450		125 000	168 750	160 000	172 000	147 450	159 000	10,07%	100 000	210 000	
Estaimpuis	150 000	165 000	195 000	195 000		150 000	260 000	160 000	172 000	180 000	180 000	-7,69%	130 000	245 253	
Leuze-en-H. Leuze-en-Hainaut	150 000	165 000	153 000	141 750		92 750	181 000	160 000	172 000	181 250	165 000	16,40%	130 000	220 000	
Mont-de-l'En. Mont-de-l'Enclus	150 000	165 000	265 000	265 000		157 125	323 750	160 000	172 000	252 500	252 500	-4,72%	172 500	320 000	
Tournai-Mouscron	Mouscron	150 000	165 000	157 000	176 500		158 000	232 750	160 000	172 000	162 500	210 000	18,98%	163 750	255 500
	Herseaux	150 000	165 000	157 000	178 500		151 250	253 000	160 000	172 000	162 500	185 000	3,64%	150 000	220 000
	Mouscron/Moeskro...	150 000	165 000	157 000	154 900		120 000	200 000	160 000	172 000	162 500	160 000	3,29%	119 000	213 750
	Pecq								160 000	172 000	192 500	178 500		138 375	230 000
Péruwelz	150 000	165 000	160 000	137 000		90 000	179 750	160 000	172 000	140 000	130 000	-5,11%	90 000	180 000	
Tournai	Gaurain-Ramecroix	150 000	165 000	182 250	170 000		155 000	262 500							
	Kain	150 000	165 000	182 250	230 000		164 500	271 000	160 000	172 000	192 500	208 000	-9,57%	147 500	277 500
	Ramegnies-Chin Tournai	150 000	165 000	182 250	175 500		133 125	232 617	160 000	172 000	192 500	190 000	8,26%	140 000	249 250



## Annexe – Aperçu des prix appartements

			2020						2021							
			Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Ath	Ath	Ath							155.000	190.000	187.500	187.500		167.725	201.750	
	Enghien	Enghien/Edingen							155.000	190.000	211.250	211.250		185.875	240.000	
Tournai-Mouscron	Mouscron	Mouscron/Moeskroen	145.000	160.000	157.281	155.000		135.000	220.000	155.000	160.000	150.000	155.000	0,00%	111.250	183.125
	Tournai	Tournai	145.000	160.000	182.500	180.000		125.000	209.877	155.000	160.000	165.374	165.000	-8,33%	131.000	199.500

