



Février 2022

Analyse du marché immobilier

Année 2021

Province de Liège

9 Février 2022

Compagnie des notaires de la province de Liège

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Liège

2

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 des acheteurs en 2021
5. Prix des maisons en 2021 – Evolution depuis 2017
 - Prix des maisons en Belgique
 - Zoom sur la province de Liège
6. Prix des appartements en 2021 – Evolution depuis 2017
 - Prix des appartements en Belgique
 - Zoom sur la province de Liège
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^{er} 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^{er} 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 m² 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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.

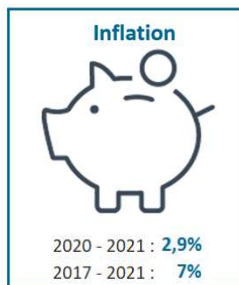
De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre 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.

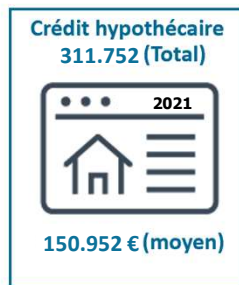
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent au devoir de conseil et d'information du notaire. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos infoches illustrées 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.

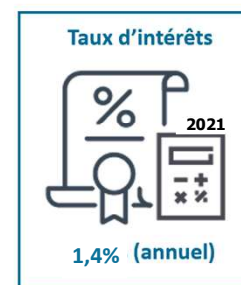
2. Contexte macro-économique



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 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).

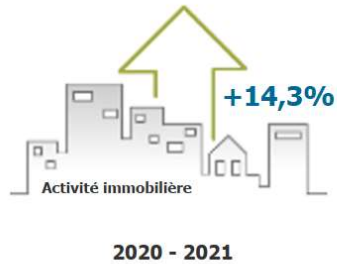
Évolution du marché immobilier en 2021

Activité immobilière

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

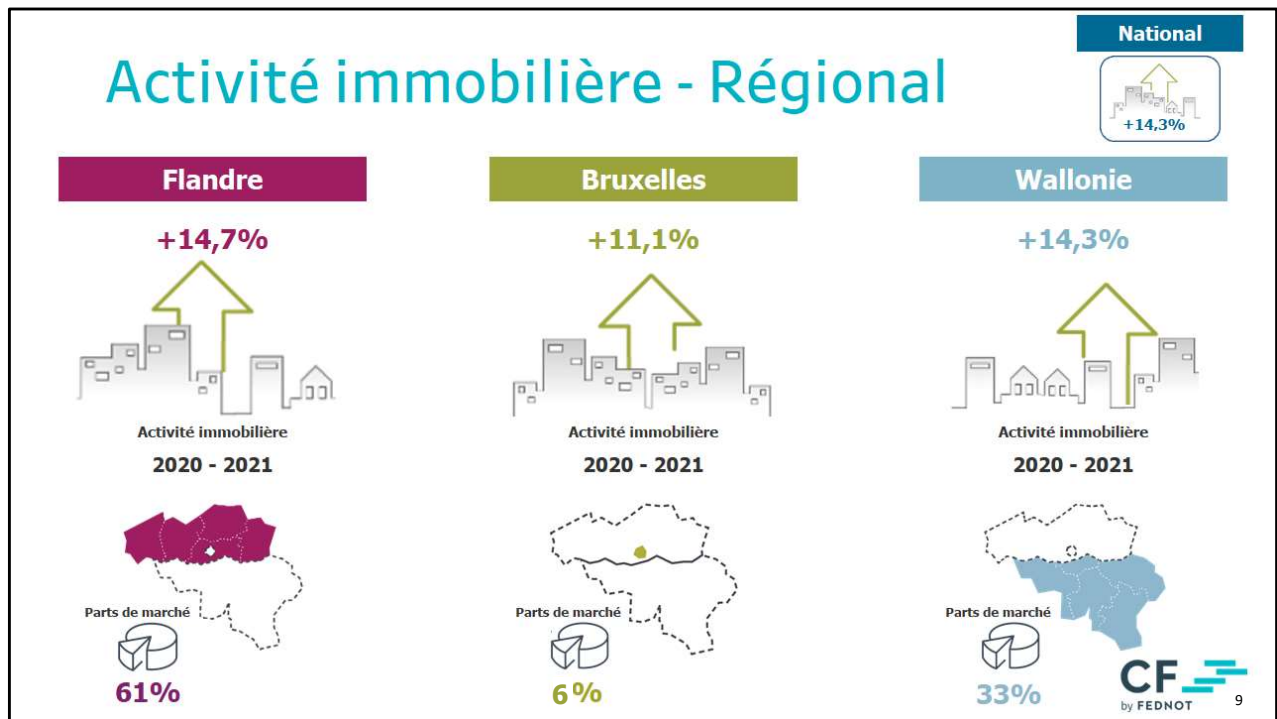


Activité immobilière - National

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.

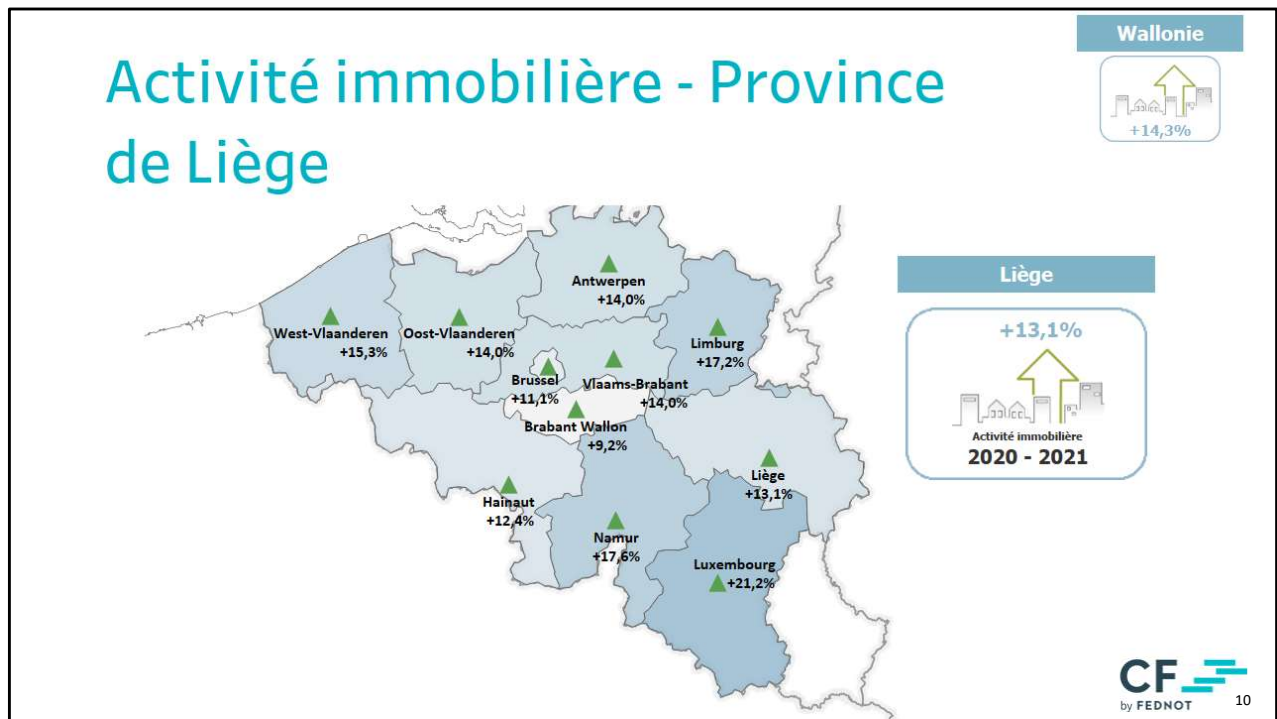
Evolution nationale :

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



Activité immobilière - Régional

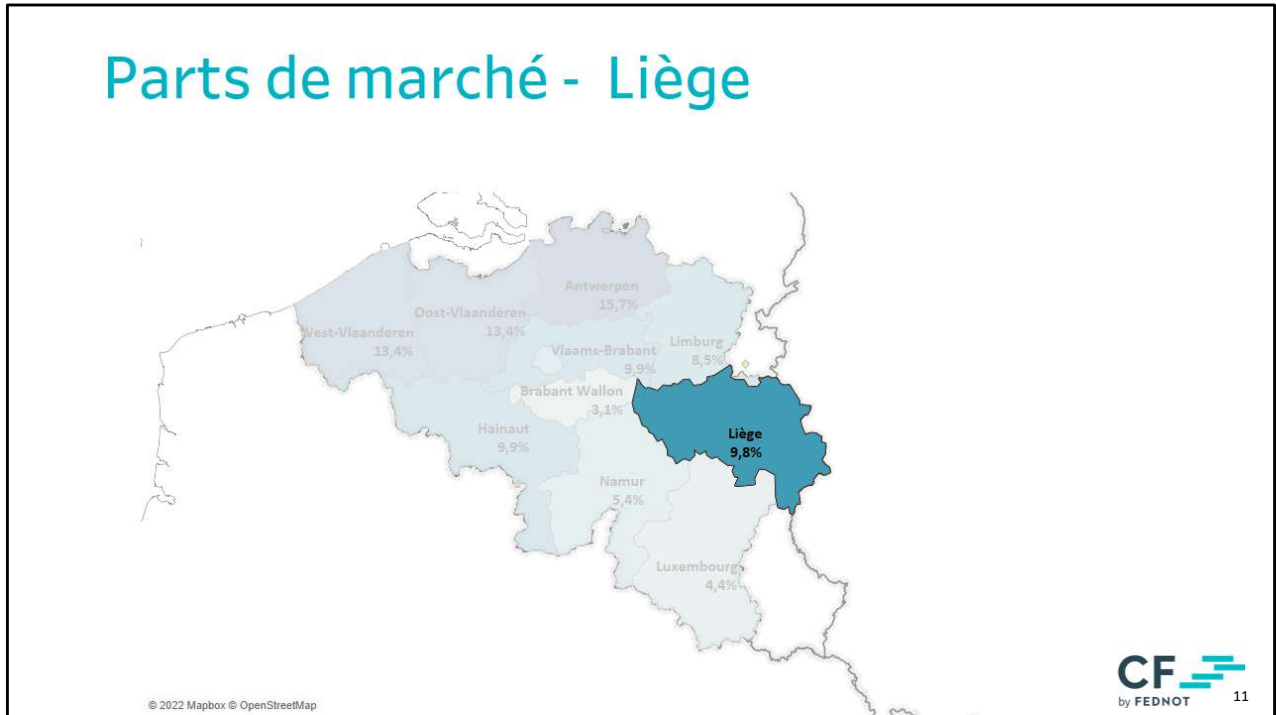
- L'activité immobilière est en hausse dans toutes les régions.
- Par rapport à 2020, la plus forte augmentation est observée en **Flandre** (+14,7%), suivie de la **Wallonie** (+14,3%). La région de Bruxelles connaît une augmentation de +11,1%.
- Par rapport à 2019, la **région wallonne** fait figure 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%. Dans la région de **Bruxelles-Capitale**, une augmentation de +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**.
- En province de **Liège**, l'activité immobilière augmente de +13,1% par rapport à 2020. Par rapport à 2019, la croissance est de +16,2%.

Parts de marché - Liège

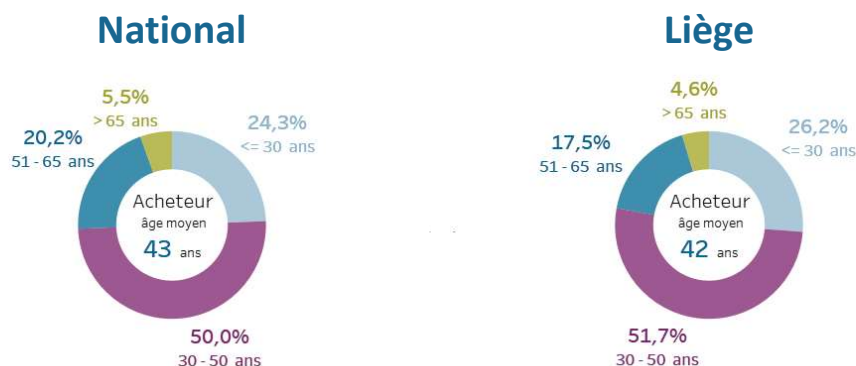


Activité immobilière – Parts de marché

- L'activité immobilière en province de **Liège** représente 30% du marché immobilier wallon. Les provinces du **Hainaut** et **Liège** détiennent les plus grandes parts de marché en Région wallonne.
- Au niveau national, la province de **Liège** représente un peu moins de 10% du volume immobilier. Cette part n'a cessé d'augmenter au fil des ans. En 2017, la part de marché de la province de **Liège** était de 9,1%.

Age de l'acheteur en 2021

Âge de l'acheteur en 2021



Age de l'acheteur en 2021

- En 2021, l'acheteur moyen de biens immobiliers belges 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 de **Liège**, un acheteur est en moyenne légèrement plus jeune (42 ans). Les acheteurs de moins de 50 ans représentent 77,9 % dans cette province (contre 74,3 % au niveau national). La proportion d'acheteurs de plus de 65 ans dans cette province (soit 4,6 %) est inférieure à la proportion au niveau national.
- Par rapport à 5 ans plus tôt, l'âge des acheteurs en province de **Liège** reste stable. Nous constatons un léger glissement de la tranche d'âge la plus jeune vers les 30-50 ans. La proportion de jeunes acheteurs était de 27,6 % en 2017, contre 26,2 % en 2021. La proportion d'acheteurs âgés de 30 à 50 ans évolue de 50,4% en 2017 à 51,7% 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.*

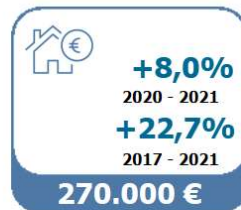
Pour le marché immobilier 2021, nous nous concentrerons sur les prix médians.

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

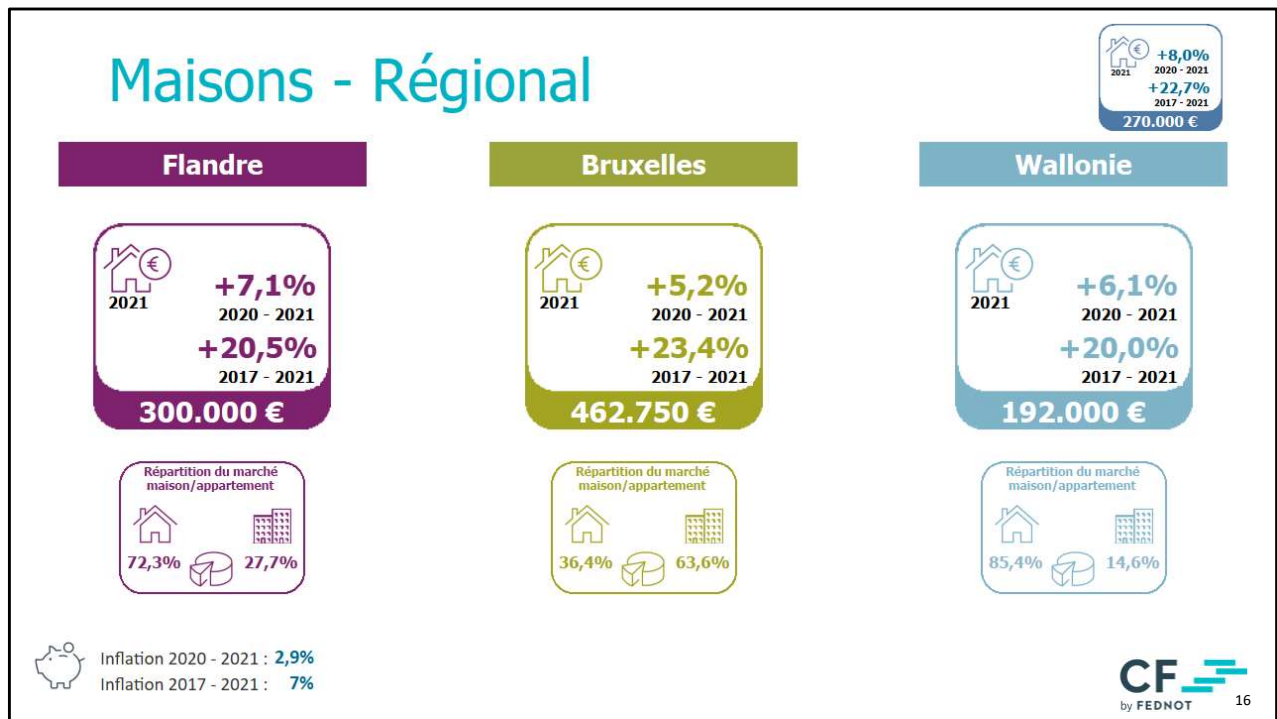


Inflation 2020 - 2021 : **2,9%**
Inflation 2017 - 2021 : **7%**

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%.

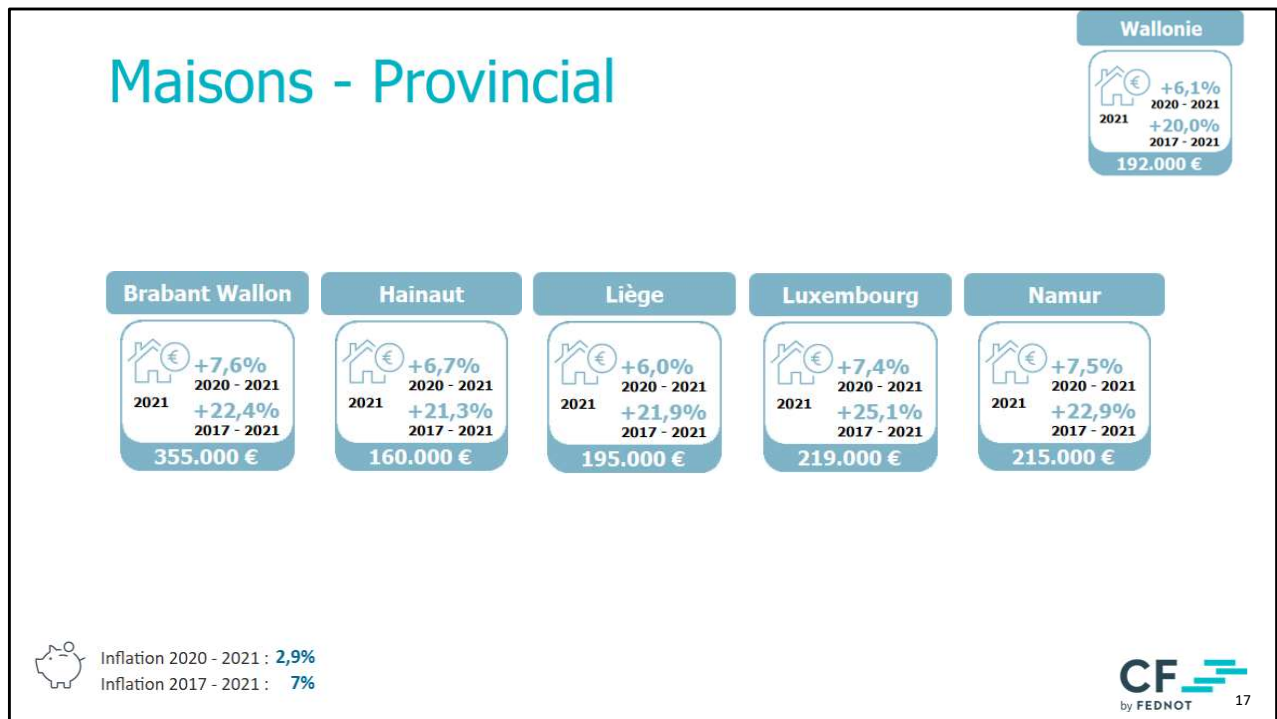


Prix médian des maisons en 2021 – Régional

- 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 maisons 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 EUR. 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.



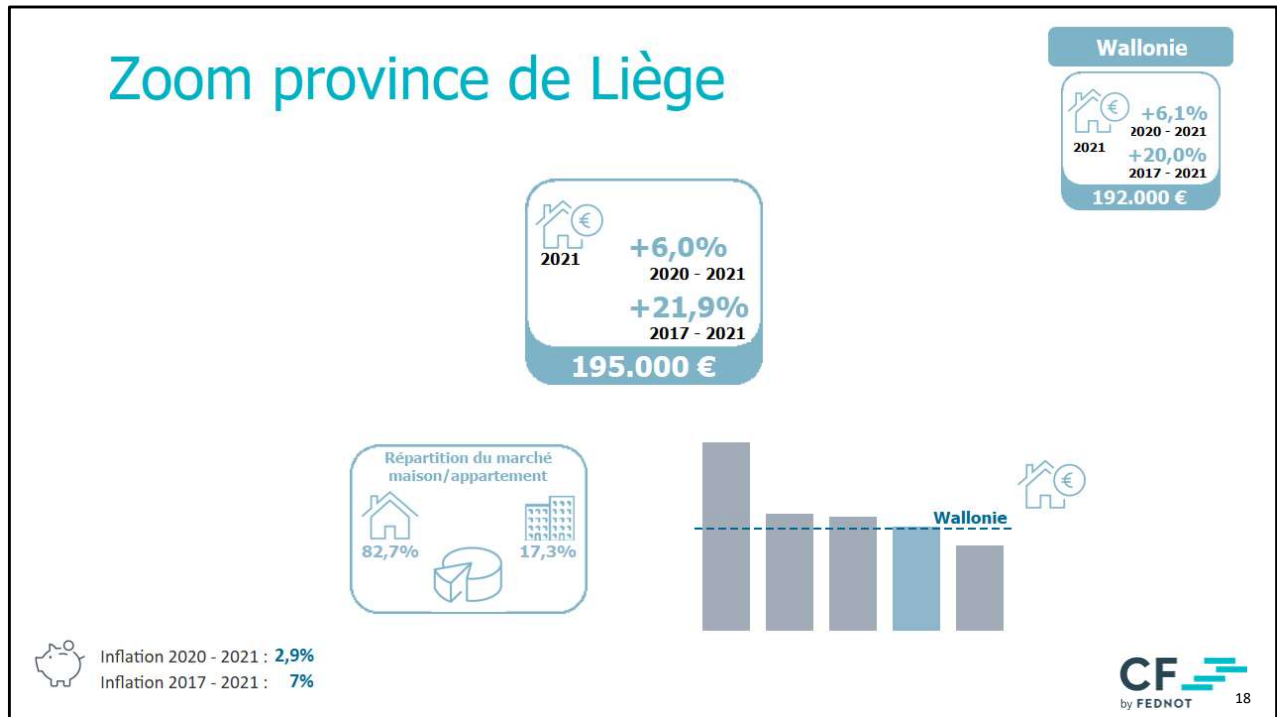
Prix médian des maisons en 2021 - Provincial

- 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 EUR 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).

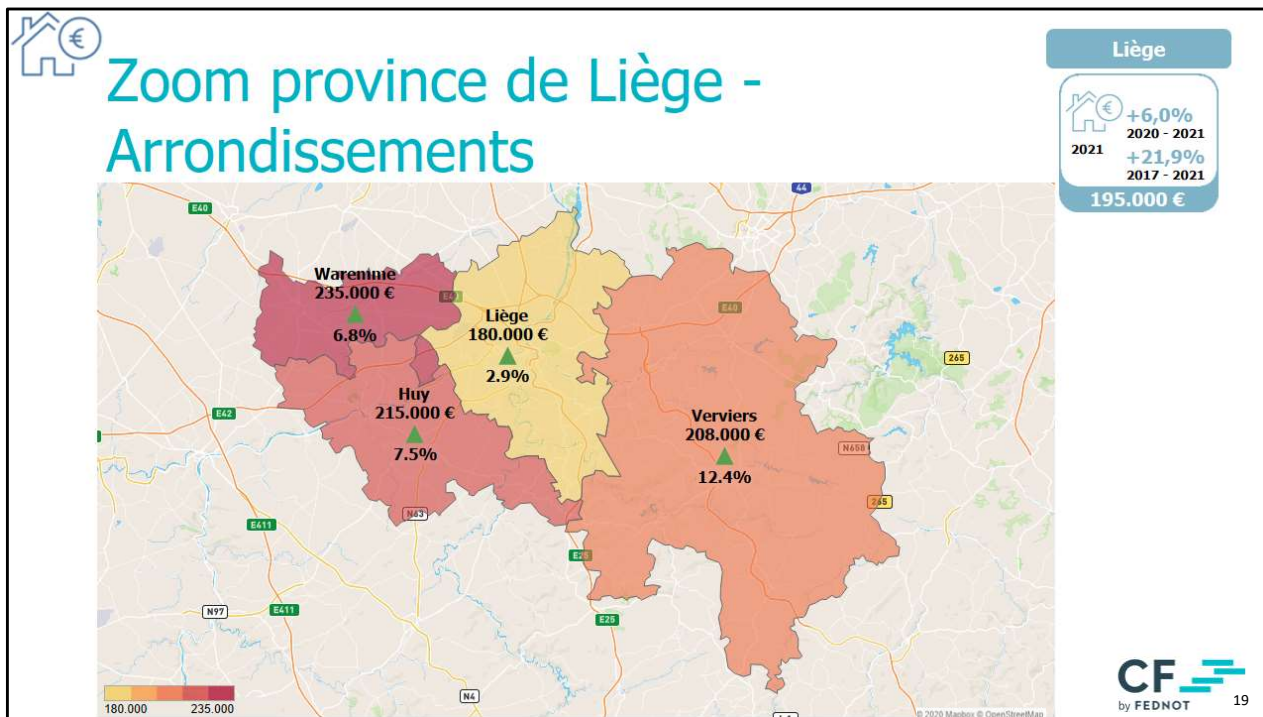
➤ Distribution du marché :

- 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.



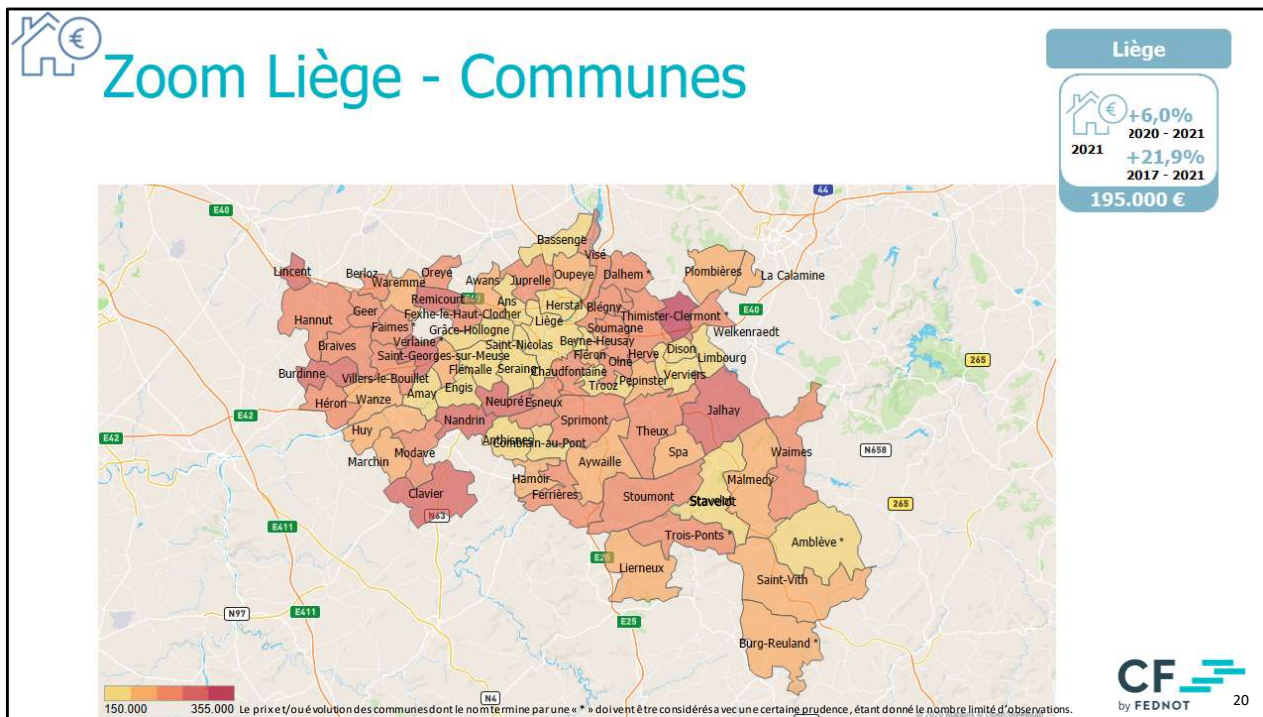
Prix médian des maisons en province de Liège

- La province de **Liège** présente, après la province de **Hainaut**, le prix médian le plus bas pour une maison en Région wallonne et par extension également au niveau national.
- Toutefois, le prix médian se situe juste au-dessus de la médiane de sa région (+3.000 EUR ou +1,6 % en plus). Par rapport au prix médian d'une maison au niveau national, le prix médian en province de **Liège** y est d'environ -75.000 EUR ou -27,8% inférieur.
- Par rapport à l'année précédente, la croissance du prix médian en province de Liège est conforme à l'évolution au niveau régional (+6,0% ou +3,1% après inflation), tout en étant celle ayant la plus faible croissance en 2021.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian a augmenté de 14,9% après inflation. Le prix médian était de 160.000 EUR en 2017 et sera de +35.000 EUR en 2021 (+24.000 EUR après inflation).
- En 2021, 82,7% des biens résidentiels vendus étaient des maisons, contre 17,3% pour les appartements. La part des appartements en province de Liège est donc plus élevée qu'au niveau wallon (voir diapositive 16 : 14,6%). Avec une part de 17,3% pour les appartements, la province de **Liège** a la plus grande part de sa région pour les appartements après le **Brabant wallon** (20,9%). Le marché des appartements est également en croissance au fil des ans. En 2017, la répartition était de 84,5 % - 15,5 %.



Prix médian des maisons par arrondissements

- Au niveau arrondissements, le prix médian d'une maison varie de 180.000 EUR dans l'arrondissement de **Liège** à 235.000 EUR dans l'arrondissement de **Waremme**.
- L'arrondissement de **Liège** est le seul arrondissement de la province du même nom dont le prix médian est inférieur à la médiane provinciale (195.000 EUR) et régionale (192.000 EUR).
- Par rapport à 2020, le prix médian augmente dans chaque arrondissement. Dans l'arrondissement de **Liège**, la croissance est limitée à +2,9%. Alors que dans l'arrondissement de **Verviers**, le prix médian d'une maison y a augmenté de +12,4%.
- Dans chaque arrondissement, le prix médian a augmenté pour la cinquième année consécutive. La tendance à long terme se situe entre 20,0% dans l'arrondissement de **Liège** et +27,6% dans l'arrondissement de **Huy** (respectivement +13% et +20,6% après inflation).
- Grâce à cette tendance positive, le prix médian dans l'arrondissement de **Verviers** et l'arrondissement de **Huy** dépasse pour la première fois les 200.000 EUR.



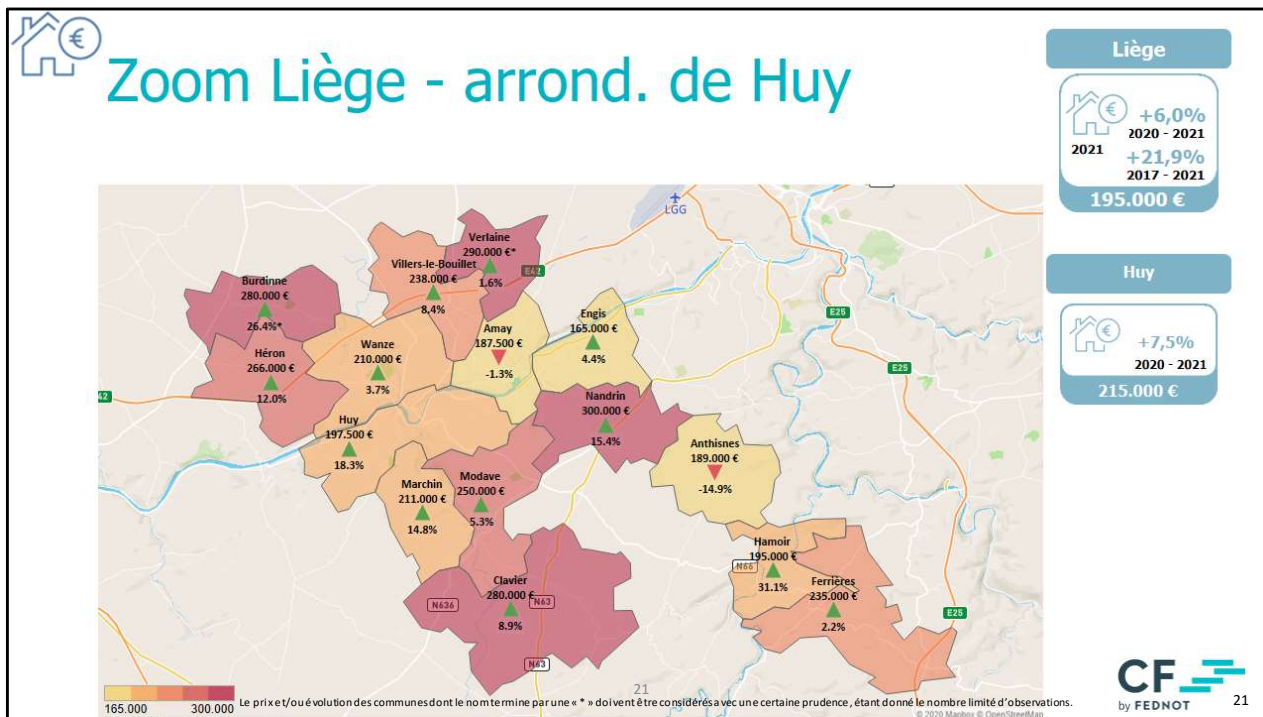
Vue d'ensemble niveau commune

La carte ci-dessus donne un zoom sur les communes de l'entièreté de la province de **Liège**, 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 Liège. 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 **Liège** (de 150.000 EUR à 355.000 EUR).

Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.

Les communes dont les prix médians sont les plus bas se trouvent dans les arrondissements de **Huy** et de **Liège** et sont situées sur la E42 et la jonction avec la E40/E42 et la E25/E313. Les communes dont les prix médians sont les plus élevés sont situées dans les arrondissements de **Liège** et de **Waremme**.



Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Huy

Les communes avec une astérisque (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.

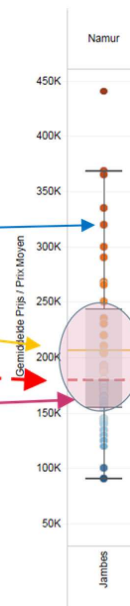
- Les prix médians d'une maison dans l'arrondissement de **Huy** varient de 165.000 EUR (**Engis**) à 300.000 EUR (**Nandrin**). Sur la base de ce prix médian, l'arrondissement peut être divisé en 3 zones:
 - Les communes les plus chères: **Burdinne, Verlaine, Nandrin** et **Clavier** avec des prix allant de 280.000 EUR à 300.000 EUR,
 - Les communes de **Ferrières, Villers-le-Bouillet** et **Modave** avec des prix allant de 235.000 EUR à 250.000 EUR,
 - Les communes traversées par la Meuse **Engis, Amay, Huy** et **Wanze** auxquelles se rajoutent **Marchin, Anthignes** et **Hamoir**, avec des prix allant de 165.000 EUR à 211.000 EUR. Leur prix médian est inférieur à celui de leur arrondissement.
- Par rapport à l'année dernière, les évolutions sont très différentes d'une commune à l'autre :
 - La commune d'**Anthignes** et **Amay** sont les seules communes de l'arrondissement à enregistrer une baisse des prix. La baisse médiane à **Anthignes** est de -14,9% cette année. Le nombre de maisons vendues dans cette commune n'est pas très important, ce qui rend le prix médian sensible aux grandes fluctuations. L'année dernière, le prix médian a augmenté de 23,3 % par rapport à 2019. La baisse de cette année doit être considérée comme une correction de la forte augmentation de l'année dernière. Au final, le prix médian en 2021 sera de 9.000 EUR, soit 5 % de plus qu'en 2019. À **Amay**, la diminution est limitée à -1,3 % par rapport à 2020. L'année dernière, le prix médian y a augmenté de

+15,2%, l'année précédente de +9,3%.

- Les autres communes connaissent une augmentation du prix médian. Pour les communes de **Héron, Marchin, Nandrin, Huy, Burdinne** et **Hamoir**, les maisons y augmentent de +12,0% à +31,1%. L'augmentation à **Hamoir** (+31,1%) intervient après une forte baisse l'année dernière (-17,4%). Pour **Engis** et **Clavier**, il s'agit de la 3ème augmentation d'affilée. À **Clavier**, l'augmentation des prix sur ces 3 années est la plus importante. En 2018, le prix médian était de 177.750 EUR. En 2021, le prix médian y sera supérieur de 102.250 EUR, soit une croissance de +57,5%. À **Huy**, le prix médian y augmente pour la 4^{ème} année consécutive.
- Un certain nombre de communes franchissent une nouvelle limite de prix :
 - À **Marchin**, le prix médian dépasse pour la première fois 200.000 EUR,
 - Le prix médian à **Nandrin** a atteint 300.000 EUR pour la première fois,
 - Pour la première fois, le prix médian d'une maison à **Modave** atteint le seuil de 250.000 EUR. IL en va de même pour **Héron** qui atteint même les 266.000 EUR.

IQR - Explication

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



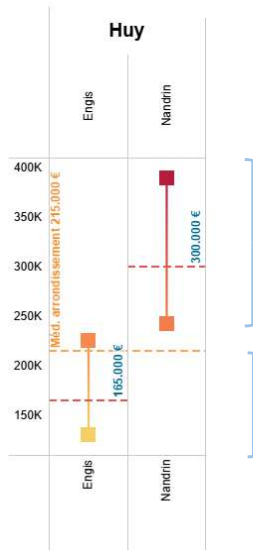
22

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



Nandrin:

- Médiane = 300.000€
- IQR = [242.500€ - 389.500€]
- 50% des maisons < 300.000€
- Plus de 75% des maisons ont un prix > 215.000 € (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons > 389.500 €
- Distance interquartile **allongée** ➔ marché immobilier hétérogène

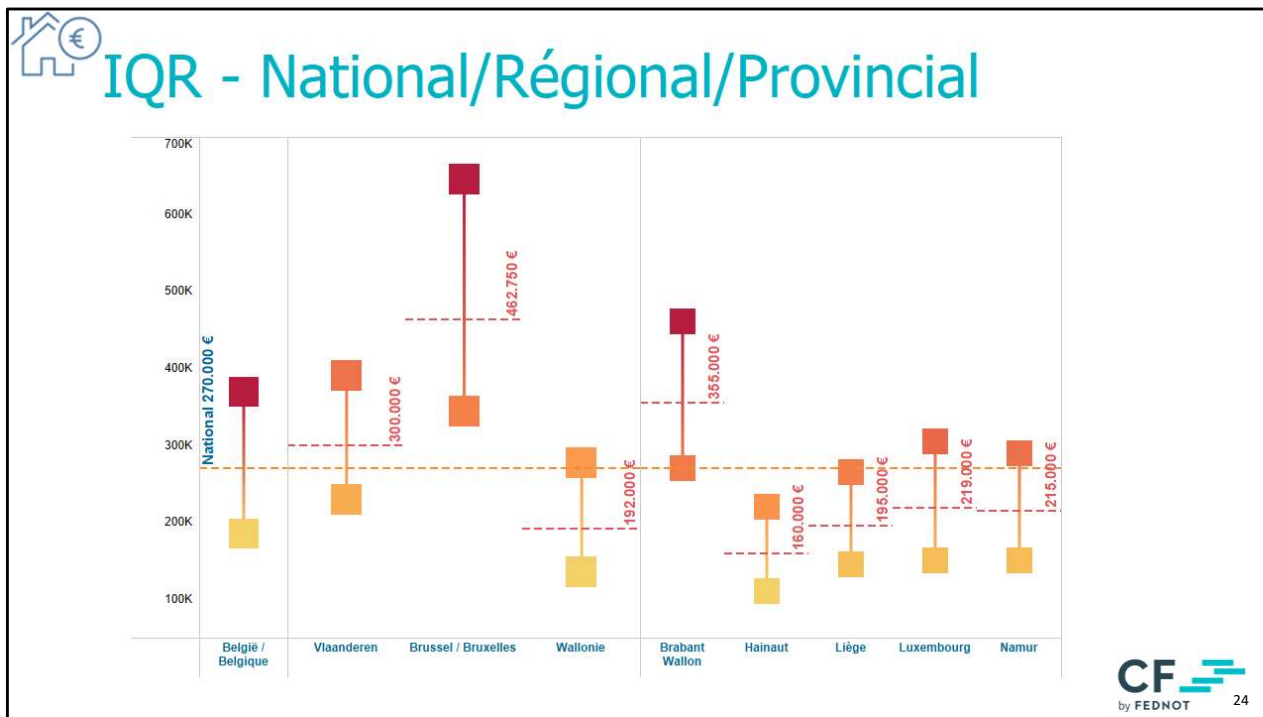
Englis:

- Médiane = 165.000€
- IQR = [130.000€ - 225.000€]
- 50% des maisons < 165.000€
- Presque 75% des maisons ont un prix < 215.000 € (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons < 130.000€
- 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 **Nandrin** ont été vendues en 2021 entre 242.500 EUR et 389.500 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 de **Liège** par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

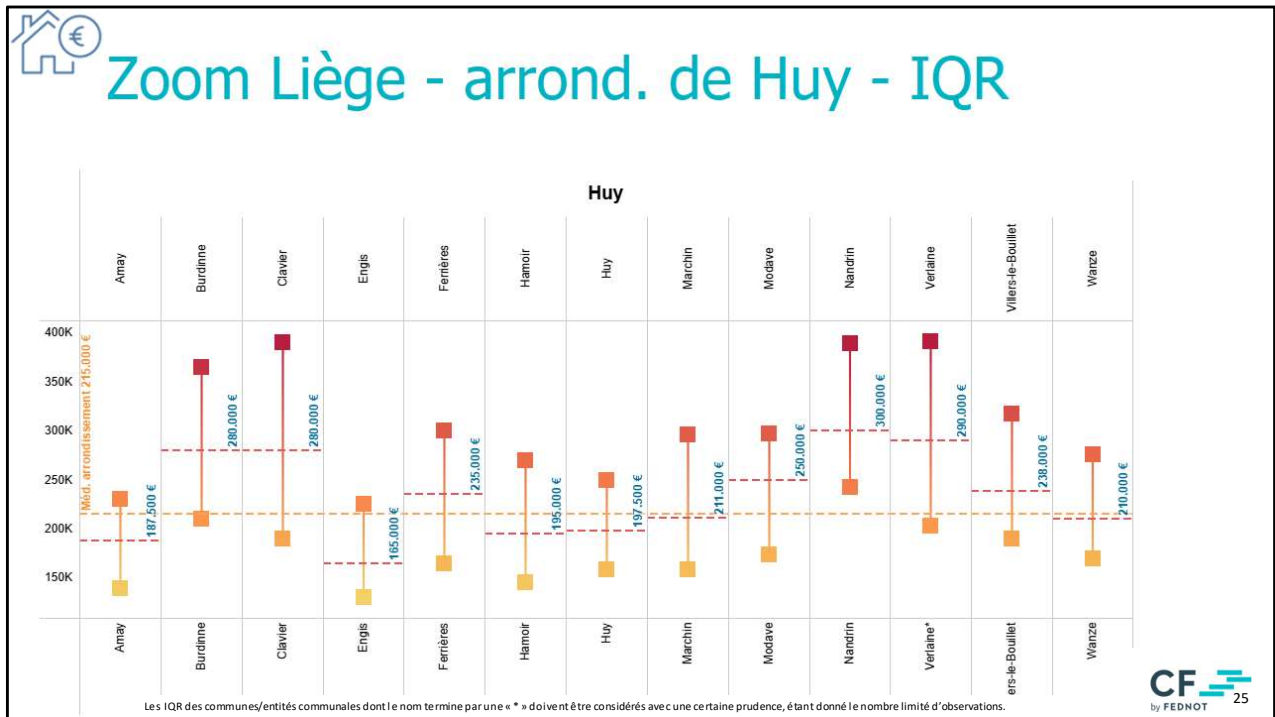
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province de **Liège** est de 195.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 145.000 EUR – 265.000 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 Liège - arrond. de Huy - IQR



Distributions des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Huy

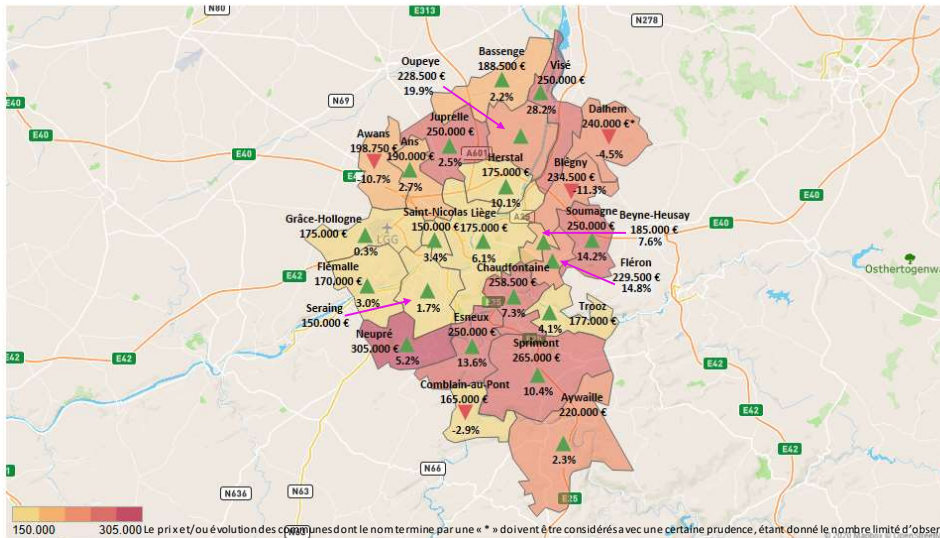
L'analyse concernant l'intervalle de prix autour de 50% des observations autour de la médiane se fait au niveau des entités communales. **Anthistes** elle-même, comme ses entités communales, ne dispose pas de suffisamment d'observations pour fournir des chiffres représentatifs et n'est donc pas visible dans ce graphique.

Les prix et IQR des communes et entités communales marquées d'un '*' doivent être nuancés étant donné le nombre limité d'observations.

- Dans les communes de **Burdinne** et **Nandrin**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (215.000 EUR). Dans les communes d'**Amay** et d'**Engis**, près de 75 % des maisons sont vendues à un prix inférieur à 215.000 EUR.
- Plus le prix médian d'une commune est élevé, plus l'intervalle de 50% des observations autour de la médiane est généralement grand. Les communes de **Burdinne**, **Clavier** et **Nandrin** en sont des exemples. Le marché des maisons dans ces communes est plus hétérogène que, par exemple, dans les communes d'**Amay**, **Engis**, **Huy** ou **Wanze**.
- La commune d'**Engis** a la limite inférieure de l'intervalle de 50% la plus basse de son arrondissement. 25 % des maisons vendues en 2021 avaient un prix inférieur à cette limite inférieure (130.000 EUR). La commune de **Clavier** présente la limite supérieure la plus élevée de l'arrondissement avec un prix de 390.000 EUR. 25% des maisons y ont été vendues à un prix supérieur à 390.000 EUR.



Zoom Liège - arrond. de Liège



CF by FEDNOT 26

Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Liège

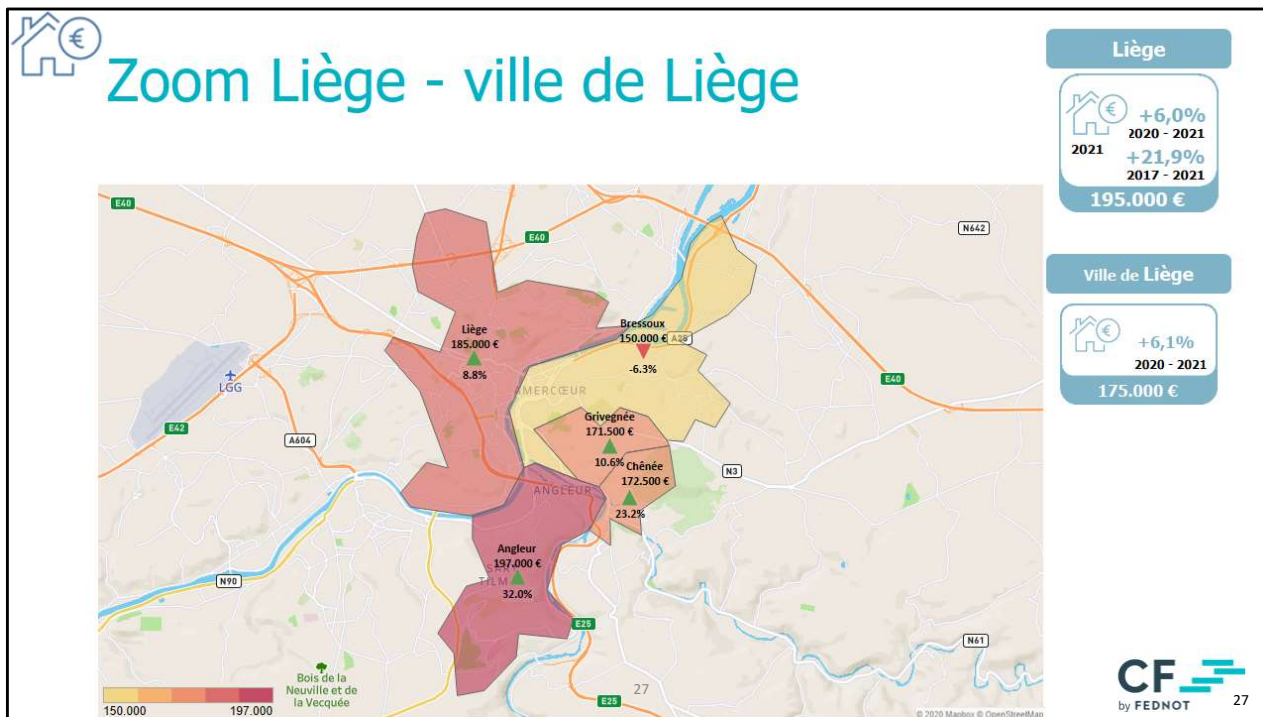
Le prix médian d'une maison y varie entre 150.000 EUR à Saint-Nicolas à un peu plus du double à Neupré (305.000 EUR).

Les prix et tendances des communes marquées d'un "*" doivent être nuancés compte tenu du nombre limité d'observations.

- L'arrondissement de Liège peut être divisé en 3 zones sur base du prix médian d'une maison:
 - La ville de Liège et les communes de la zone industrielle liégeoise sur la Meuse ont un prix médian inférieur à celui de leur arrondissement (180.000 EUR). Les maisons de ces communes ont le prix médian le plus bas de la province : **Flémalle, Grâce-Hollogne, Seraing, Saint-Nicolas, Liège-ville et Herstal**.
 - Les communes qui forment une couronne nord et nord-est autour de cette zone ont des prix allant de 190.000 EUR à 250.000 EUR (communes telles que **Awans, Ans, Juprelle, Oupeye, Visé, Blégny, Soumagne**, etc.)
 - Les communes situées au sud de la zone à bas coût ont des prix médians allant de 220.000 EUR à 305.000 EUR (communes telles que **Aywaille, Neupré, Esneux, Sprimont, Chaufontaine**, ...). Ceci à l'exception des communes de **Comblain-au-Pont** et **Trooz** qui ont également un prix médian inférieur à 180.000 EUR.
- Par rapport à 2020, 4 communes présentent une évolution négative de leur prix médian. **Blégny** et **Awans** enregistrent les plus fortes baisses. Le prix médian y diminue d'environ -11%. La baisse à **Blégny** intervient après une hausse similaire les 2 années précédentes. En 2018, le prix était de 210.000 EUR, et il a continué à augmenter jusqu'en 2020, pour atteindre 264 441 EUR. Aujourd'hui, il recule à nouveau de 30.000 EUR. La baisse à **Awans** est frappante car le prix médian dans cette commune y est repassé sous le niveau de 200.000 EUR pour la première fois depuis

2017.

- Les autres communes de l'arrondissement ont des prix médians en hausse.
- Pour les communes **d'Aywaille, Ans, Flémalle, Liège-Ville** et **Fléron**, il s'agit d'une augmentation continue depuis 2017.
- A **Visé**, le prix médian augmente de +28,2%, soit une croissance de 55.000 EUR. En 2018 et 2019, cette commune a également vu son prix médian augmenter de 15%, suivi d'une correction l'an dernier de -12,4%. La correction semble donc n'être que temporaire. En 2021, **Visé** sera l'une des communes les plus chères de son arrondissement. La proximité des Pays-Bas y joue certainement un rôle.
- La commune voisine **d'Oupeye** a également un prix médian en forte hausse. Dans cette municipalité, le prix a également augmenté de 9 % l'année dernière.
- Dans un certain nombre de communes, le prix médian franchit un nouveaux seuil :
 - À **Neupré**, le prix médian d'une maison dépasse pour la première fois 300.000 EUR,
 - À **Visé, Soumagne, Esneux, Sprimont, Chaudfontaine** et **Juprelle**, le prix médian a dépassé pour la première fois les 250.000 EUR,
 - À **Oupeye** et à **Fléron**, la médiane a dépassé pour la première fois les 225.000 EUR,
 - **Seraing** et **Saint-Nicolas** ont franchi la barre des 150.000 EUR. Elles font partie des communes les moins chères de la province.

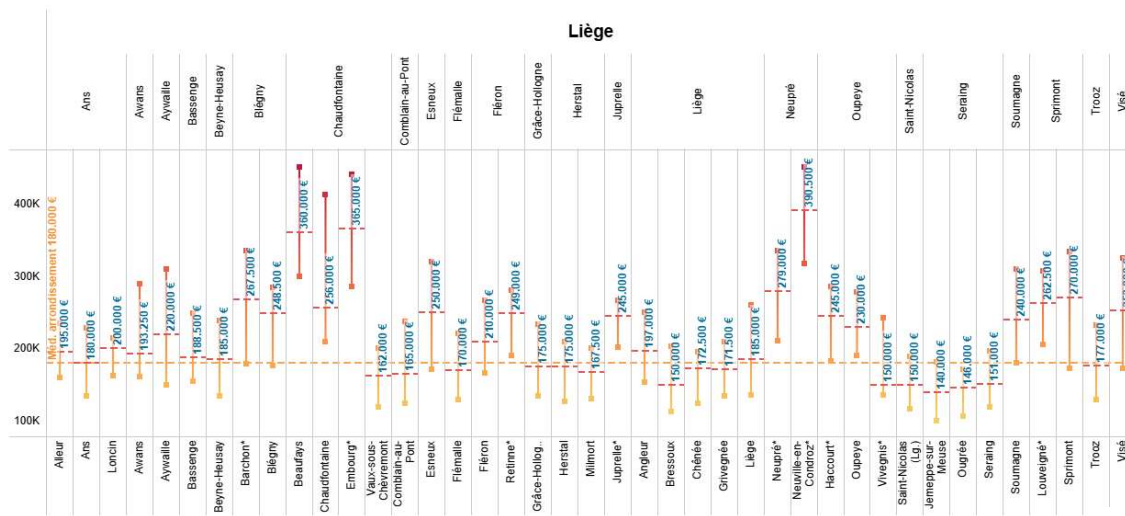


Prix médian des maisons sur Liège et ses entités communales

- La **ville de Liège** et sa banlieue affichent un prix médian de 175.000 EUR. Ce prix médian est inférieur de 5.000 EUR au prix médian de l'arrondissement de Liège (180.000 EUR). Par rapport à 2020, le prix médian y est en hausse de +6,1% contre +2,9% au niveau de l'arrondissement.
- **Angleur** et **Liège-Centre** ont un prix médian supérieur à celui de **la ville de Liège** (respectivement +22.000 EUR et +10.000 EUR de plus), **Bressoux** a le prix médian le plus bas de cette zone. Le prix y est inférieur de 25.000 EUR à celui de la ville de Liège (175.000 EUR).
- Au niveau des entité communales, le prix médian augmente de +8,8% à **Liège-Ville**, +10,6% à **Grivegnée**, +23,2% à **Chênée** et +32% à **Angleur**. Une telle croissance est sans précédent pour les 3 dernières communes au cours des 5 dernières années. À **Angleur**, le prix est resté stable l'année dernière par rapport à 2019 mais a connu une croissance de +11% en 2019 par rapport à 2018. Le prix médian d'une maison y évolue de 135.000 EUR en 2017 à 197.000 EUR en 2021, soit une augmentation de 62.000 EUR sur une période de 5 ans (sans tenir compte de l'inflation). Toujours à **Chênée**, la médiane atteint un nouveau record. 5 ans plus tôt, la médiane était encore au même niveau qu'en **Angleur**. **Grivegnée** est la seule commune qui a connu une augmentation pour la 2e année consécutive.
- Chacune des 4 (sous-)communes précitées affichait un prix médian compris entre 135.000 EUR et 150.000 EUR en 2017. En 2021, leur prix médian se situe entre 170.000 EUR et 200.000 EUR.
- Seule l'entité communale de **Bressoux** est à la traîne dans cette croissance. Cette année, le prix médian y a baissé de -6,3%. Avec une alternance de croissance positive et négative, le prix médian oscille au fil des ans entre 140.000 et 160.000 EUR.



Zoom Liège - arrond. de Liège - IQR

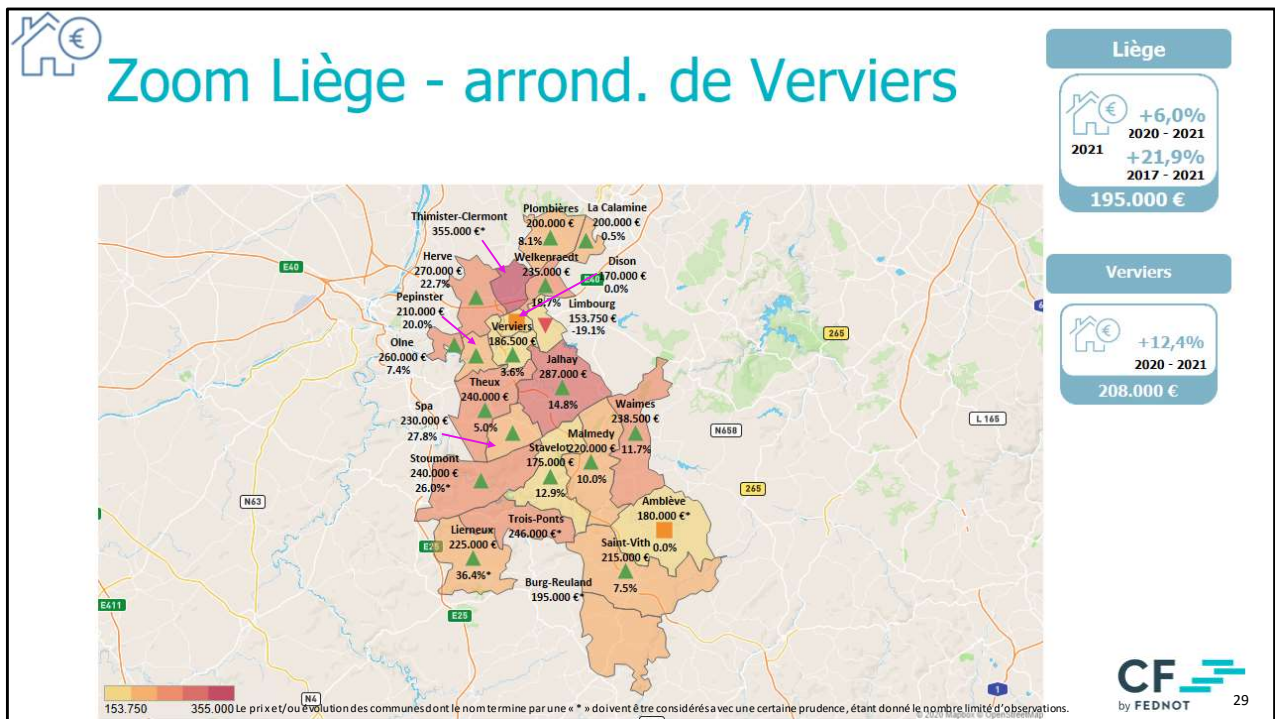


28

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.

Distributions des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Liège

- Les prix et IQR des communes et entité communales marquées d'un '*' doivent être nuancés en raison du nombre limité d'observations.
- Sur la base de l'intervalle de prix contenant 50% des observations autour de la médiane, l'arrondissement de Liège se caractérise par un marché des maisons diversifié.
- Les prix médians les plus élevés se trouvent dans les entités communales de **Chaudfontaine (Beaufays et Chaudfontaine)** et à **Neuville-en-Condroz**, et la fourchette de prix est également bien supérieure à la médiane de l'arrondissement (soit 180.000 EUR). La limite inférieure de l'intervalle à **Neuville-en-Condroz** et **Beaufays** est la plus élevée de la province (respectivement 317.500 EUR et 300.000 EUR). Ainsi, 25 % des maisons qui y ont été vendues en 2021 avaient un prix inférieur à cette limite inférieure. 75% avaient un prix plus élevé. À **Neuville-en-Condroz** et **Beaufays**, la limite supérieure est la plus élevée de la province. 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 450.000 EUR.
- La fourchette de l'intervalle dans les communes où le prix est plus élevé est généralement plus grande que celle des communes où le prix médian est faible. Par exemple, à **Beaufays** (avec une limite inférieure de 300.000 EUR et une limite supérieure de 450.000 EUR), 50 % des maisons vendues se situent dans la fourchette de 150.000 EUR. Un écart important indique un marché du maison assez diversifié. À **Saint-Nicolas**, en revanche, l'intervalle a une limite inférieure de 117.250 EUR et une limite supérieure de 189.250 EUR. En d'autres termes, 50 % des maisons vendues avaient un prix situé dans une fourchette de 72.000 EUR. Le marché des maisons dans cette commune est plutôt homogène.



Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Verviers

Les communes voisines de Limbourg et de Jalhay présentent respectivement les prix médians les plus bas et les plus élevés de l'arrondissement. Le prix d'une maison dans l'arrondissement de Verviers varie entre 153.750 EUR et 287.000 EUR.

Les prix et tendances pour les communes marquées d'un "*" doivent être nuancés compte tenu du nombre limité d'observations.

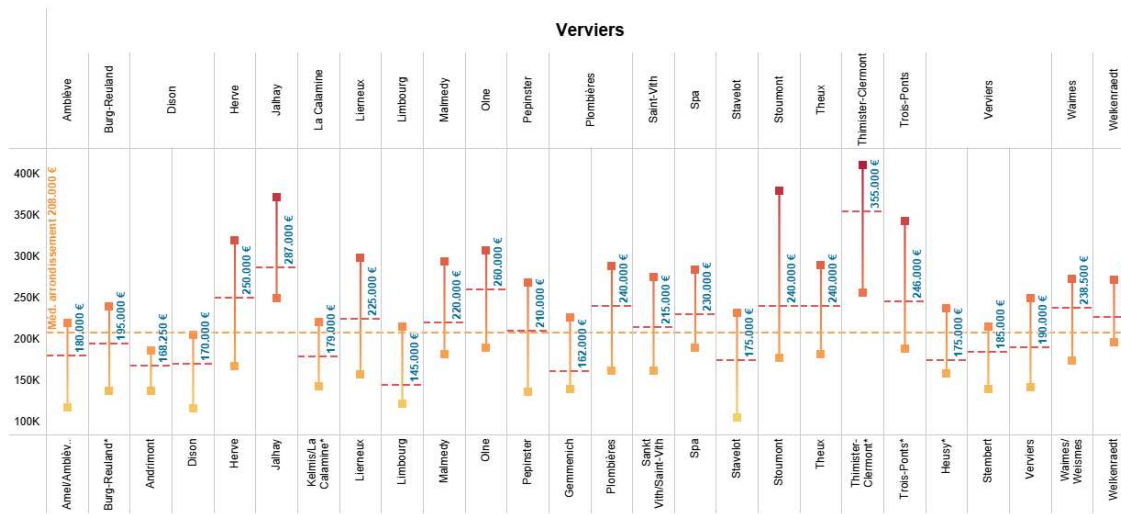
- Le prix des maisons dans cet arrondissement varie donc fortement d'une commune à l'autre :
 - Les communes de **Limbourg, Dison, Stavelot** et **Verviers** ont les prix médians les plus bas de l'arrondissement. Leur médiane est inférieure à la médiane de la province (195.000 EUR).
 - Les communes du centre de l'arrondissement (**Stoumont, Theux, Jalhay, Waimes** et **Spa**) et les communes de **Herve** et **Olné** ont le prix médian le plus élevé. Leur prix médian est de 230.000 EUR ou plus.
- Par rapport à 2020, nous constatons de fortes évolutions dans ce arrondissement :
 - Dans la commune du **Limbourg**, le prix médian baisse de -19,1% cette année. En 2020, le prix a augmenté de +2,7% par rapport à 2019 et en 2019, cette commune a enregistré une croissance de +19,4%. La récente baisse annule cette croissance et, au final, le prix médian atteint tout juste le niveau d'il y a 5 ans.
 - A **Dison** et à **La Calamine**, le prix est resté stable. À **Dison**, la médiane y avait augmenté de +13,7% par rapport à 2019.
 - A **Verviers, Theux, Olné, Saint-Vith, Plombières** et **Malmedy**, le prix médian a augmenté entre +3% et +10%. A **Theux, Verviers** et **Plombières**, le prix médian a augmenté pour la

4ème année consécutive. À **Saint-Vith**, le prix médian a augmenté pour la cinquième année consécutive. À **Olne**, **Theux** et **Verviers**, le prix médian confirme la croissance enregistrée l'année dernière. Le prix médian y avait augmenté respectivement de 18,0%, 14,3% et 12,5%.

- Les communes de **Waimes**, **Stavelot**, **Jalhay**, **Welkenraedt**, **Pepinster**, **Herve** et **Stoumont** ont enregistré une évolution des prix de +11% à +26%. À **Waimes**, il s'agit de la deuxième croissance consécutive. L'année dernière également, le prix médian avait augmenté de 3,6 %. À **Pepinster**, le prix médian augmente pour la troisième année consécutive. L'année dernière, le prix médian y avait également augmenté de 10,1 %. Cette croissance est donc confirmée cette année. A **Stavelot**, la hausse récente annule la baisse de l'année dernière. À l'exception de cette baisse en 2020, le prix médian y était resté à 175.000 EUR depuis 2018. **Jalhay** et **Welkenraedt** ont également enregistré une baisse l'année dernière, mais celle-ci s'est limitée à -1% à **Welkenraedt** et -2% à **Jalhay**. La médiane en hausse en 2021 confirme donc les prix élevés dans ces communes. A **Herve**, la hausse de +22,7% compense les diminutions enregistrées en 2020 (-5,4%) et 2019 (-1,1%) pour cette commune prisée du plateau de Herve. A **Stoumont** (+26%), la forte évolution est à prendre avec des pincettes étant donné le faible nombre d'observations. Cette commune enregistre une hausse importante pour la 2^{ème} année consécutive et du même ordre de grandeur (+25,7% en 2020), ce qui compensent la forte baisse de la médiane de -30,3% en 2019 et lui permet de repasser au dessus du niveau de 2018.
- **Spa** a enregistré la plus forte augmentation du prix médian. Le prix y est de 230.000 EUR cette année, contre 180.000 EUR l'année dernière. Une augmentation de +50.000 EUR ou +27,8%. Au cours des trois dernières années, cette commune a connu une diminution de -2% à -4% à chaque fois. C'est donc la première fois depuis 2017 que le prix médian dans cette commune augmente, et par conséquent aussi la première fois en 5 ans qu'il dépasse les 200.000 EUR.
- La hausse de +36,4% enregistrée à **Lierneux** est à nuancer étant donné le nombre restreint d'observations. Cette augmentation importante fait suite à une baisse de prix enregistrée l'année passée de -13,6 %. Il y a donc pour partie une correction de marché mais également une hausse importante qui permet à la commune d'atteindre un prix moyen semblable aux communes voisines.



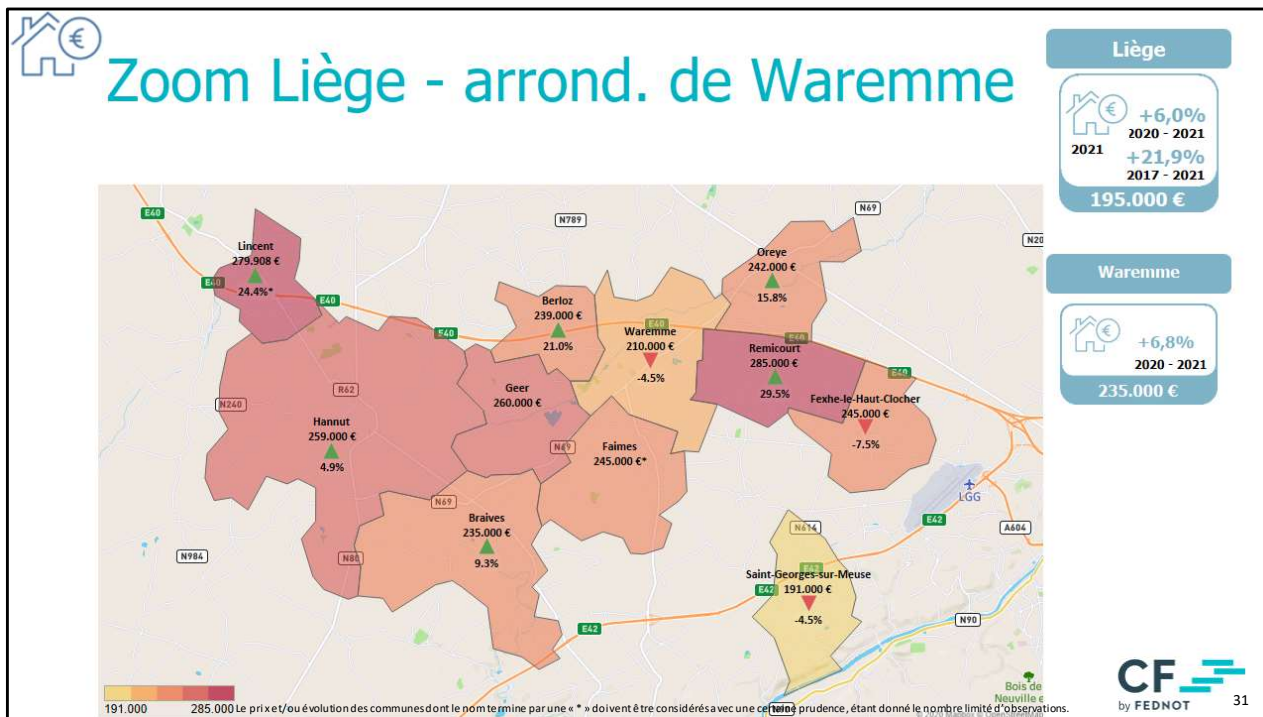
Zoom Liège - arrond. de Verviers - IQR



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.

Distributions des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Verviers

- Les prix et IQR des communes et entité communales marquées d'un '*' doivent être nuancés en raison du nombre limité d'observations.
- Sur la base de l'intervalle de prix qui contient 50% des observations autour de la médiane, nous pouvons constater que:
 - Un certain nombre de communes ont un intervalle de prix qui est inférieur au prix médian de l'arrondissement (208.000 EUR). Cela implique qu'au moins 75 % des maisons vendues en 2021 avaient un prix inférieur à 208.000 EUR. Les exemples sont **Andrimont** et **Dison**.
 - La commune de **Jalhay** a une fourchette de prix supérieure au prix médian de l'arrondissement. Au moins 75 % des maisons qui y ont été vendues avaient un prix supérieur à 208.000 EUR.
 - À **Stoumont**, la fourchette de prix a la limite supérieure la plus élevée de l'arrondissement. 25% des maisons y avaient un prix supérieur à 380.000 EUR. L'intervalle y est également large. La limite inférieure de l'intervalle est de 178.000 EUR. Une telle répartition indique un marché du maison diversifié dans ces municipalités.
 - La commune de **Stavelot** a la limite inférieure la plus basse. Un quart des maisons y avaient un prix inférieur à 105.000 EUR.



Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Waremme

Le prix médian d'une maison est le plus élevé dans l'arrondissement de Waremme (235.000 EUR). Le prix médian y est supérieur de 40.000 EUR à celui de la province de Liège (195.000 EUR).

Au niveau communal, le prix médian varie entre 191.000 EUR à **Saint-Georges-sur-Meuse** et 285.000 EUR à **Remicourt**.

Les prix et les évolutions des communes marquées d'un '*' sont à nuancer en raison du nombre limité d'observations.

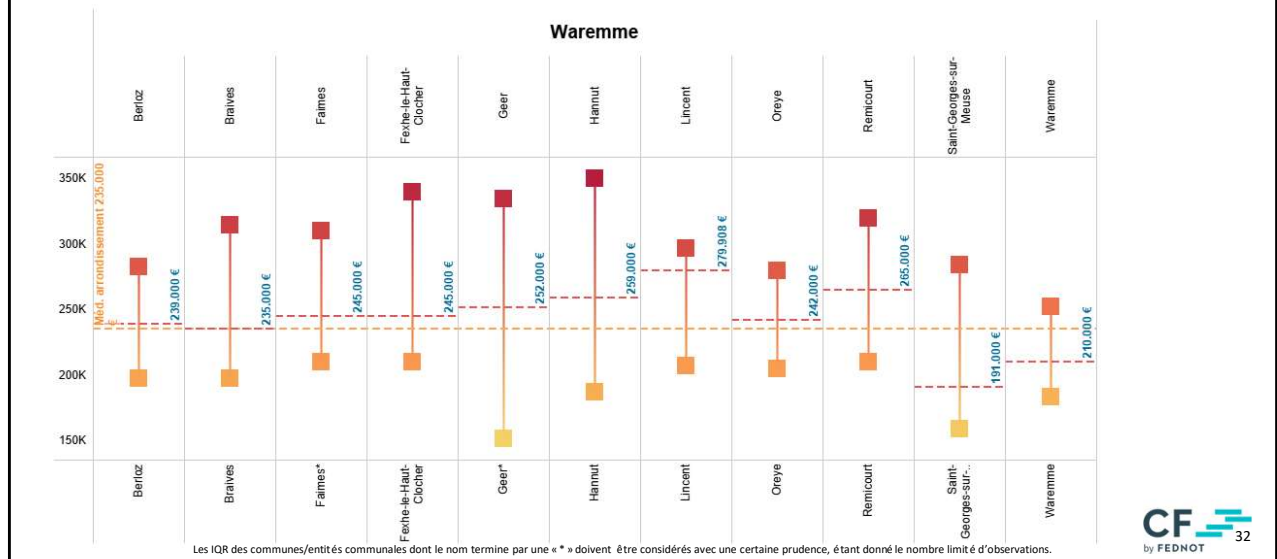
- Sur la base du prix médian d'une maison, nous pouvons regrouper les communes comme suit :
 - Les communes de **Lincet** et **Remicourt** ont un prix médian qui est non seulement supérieur au prix médian provincial (195.000 EUR) mais aussi supérieur au prix médian national (270.000 EUR),
 - Les communes de **Hannut**, **Braives**, **Geer**, **Berlos**, **Oreye** et **Fexhe-le-Haut-Clocher** ont des prix médians compris entre 239.000 EUR et 260.000 EUR,
 - Les communes de **Waremme** et **Saint-Georges-sur-Meuse** ont des prix médians inférieurs à la médiane de leur arrondissement (235.000 EUR).
- Par rapport à l'année dernière :
 - Le prix médian diminue à **Waremme**, **Saint-Georges-sur-Meuse** et **Fexhe-le-Haut-Clocher**. A **Fexhe-le-Haut-Clocher**, le nombre d'observations au fil des ans est relativement faible, ce qui entraîne de fortes fluctuations du prix médian. En 2020, le prix y a augmenté de +16,4% par rapport à 2019. La baisse de -7,5% peut donc être relativisée ici. **Waremme** a

connu une croissance régulière ces dernières années. Le prix évolue de 190.000 EUR en 2017 à 220.000 EUR en 2020 et connaît donc une légère baisse de -10.000 EUR cette année.

- Les communes de **Berloz** et de **Remicourt** enregistrent les plus fortes hausses du prix médian (+21,0% et +29,5% respectivement). Ces deux augmentations de prix sont frappantes car il y avait également une évolution positive les années précédentes. La dernière baisse du prix médian que nous avons observée à **Berloz** remonte à 2018. Cette année, **Berloz** affiche également un prix médian supérieur à 200.000 EUR pour la première fois. À **Remicourt**, le prix est en hausse continue depuis 2017. L'augmentation des prix en 2021 est la plus forte. Le prix médian en 2021 est un peu moins de 120.000 EUR plus élevé qu'il y a 5 ans (+70% sans tenir compte de l'inflation).
- Dans la commune de **Hannut**, le prix est également en hausse continue depuis 2017. Les années précédentes, le prix médian a augmenté de 3 à 8 % d'une année à l'autre.



Zoom Liège - arrond. de Waremme - IQR



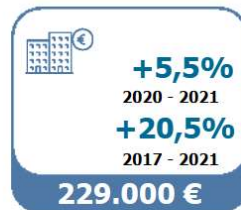
Distributions des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Waremme

- Les prix et IQR des communes et entité communales marquées d'un '*' sont à nuancer en raison du nombre limité d'observations.
- Sur la base de l'intervalle contenant 50% des observations autour de la médiane, on voit que
 - La commune de **Hannut** présente le plus grand écart de l'intervalle de prix de 50 %. La limite inférieure de l'intervalle est de 187.000 EUR, la limite supérieure de 350.000 EUR (soit un écart de 163.000 EUR). Nous en déduisons que 50 % des maisons vendues en 2021 avaient un prix compris entre ces limites. La diversification du marché des maisons dans cette commune est donc plutôt élevée.
 - À **Waremme**, en revanche, l'intervalle de prix est plutôt faible (69.000 EUR entre la limite inférieure de 183.500 EUR et la limite supérieure de 252.500 EUR).
 - **Saint-Georges-sur-Meuse** a la limite inférieure la plus basse de l'arrondissement. 25% des maisons y ont été vendues à un prix inférieur à 159.125 EUR. La commune de **Hannut** a la limite supérieure de l'intervalle la plus élevée. Un quart des maisons y avaient un prix supérieur à 350.000 EUR en 2021.

Évolution du marché immobilier en 2021

Appartements - Prix médian

Appartements - National



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

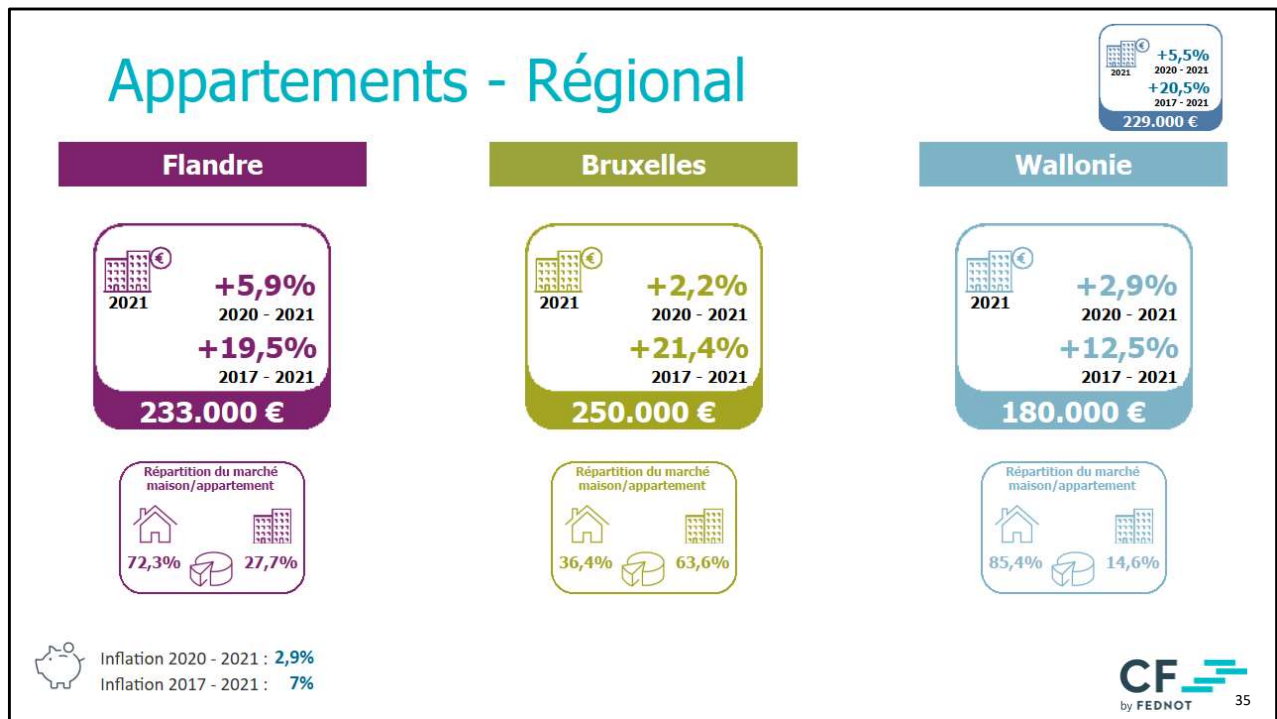
Prix médian des appartements en 2021 - National

➤ 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 36

Prix médian des appartements en 2021 – Provincial

➤ Evolution à court terme:

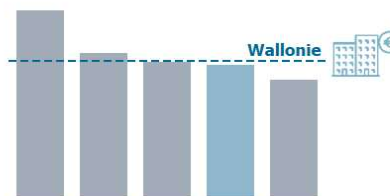
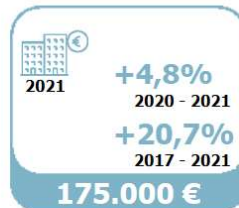
- En 2021, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception du Brabant wallon (-3,1%).
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Wallonie est le **Hainaut** avec une hausse du prix médian de +6,9%, après avoir enregistré une augmentation 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).

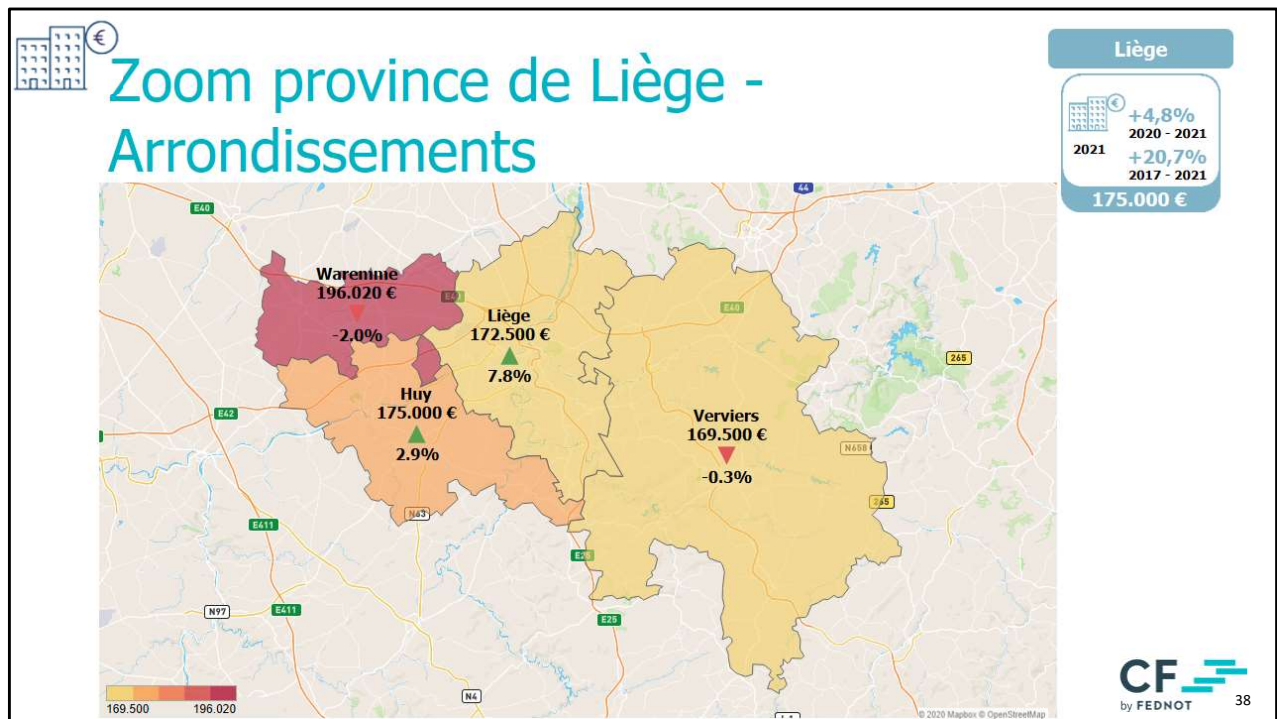
Zoom province de Liège



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

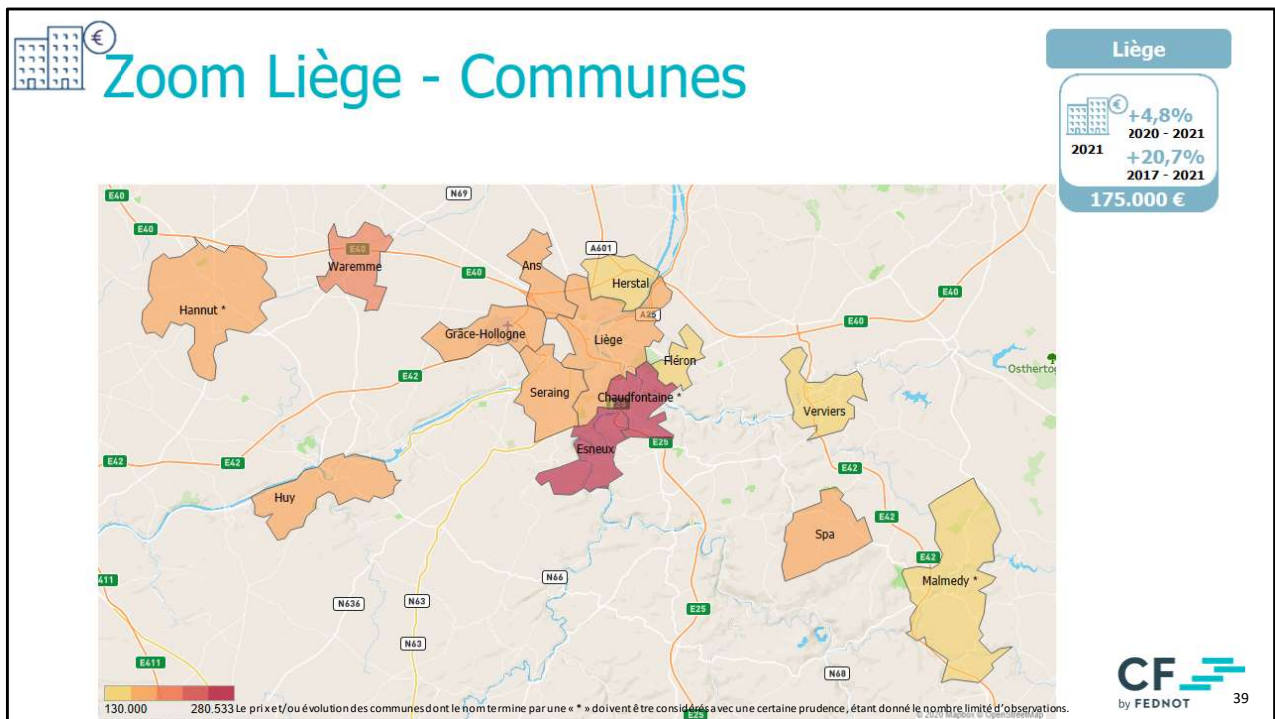
Prix médian des appartements en province de Liège

- Le prix médian d'un appartement en province de Liège (175.000 EUR) est inférieur de 5.000 EUR au prix médian de sa région (180.000 EUR). Tant à court terme que sur une période de 5 ans, le prix médian dans cette province augmente plus rapidement qu'en Région wallonne. En tenant compte de l'inflation, le prix médian en province de Liège augmente de +1,9% par rapport à 2020 et de +13,7% par rapport à 2017. Alors qu'en Wallonie, la croissance à court terme ne peut que couvrir l'inflation et la médiane augmente de +5,5% après inflation par rapport à 5 ans auparavant.
- Comme pour les maisons, la province de Liège est la deuxième province la moins chère du pays pour un appartement (après la province de Hainaut).
- Le marché de l'immobilier résidentiel dans cette province en 2021 est composé de 82,7 % de maisons et de 17,3 % d'appartements. La part d'appartements y est la deuxième plus importante de la Région wallonne. Le Brabant wallon, qui détient la plus grande part du marché des appartements en Wallonie, a une part de 20,9%.



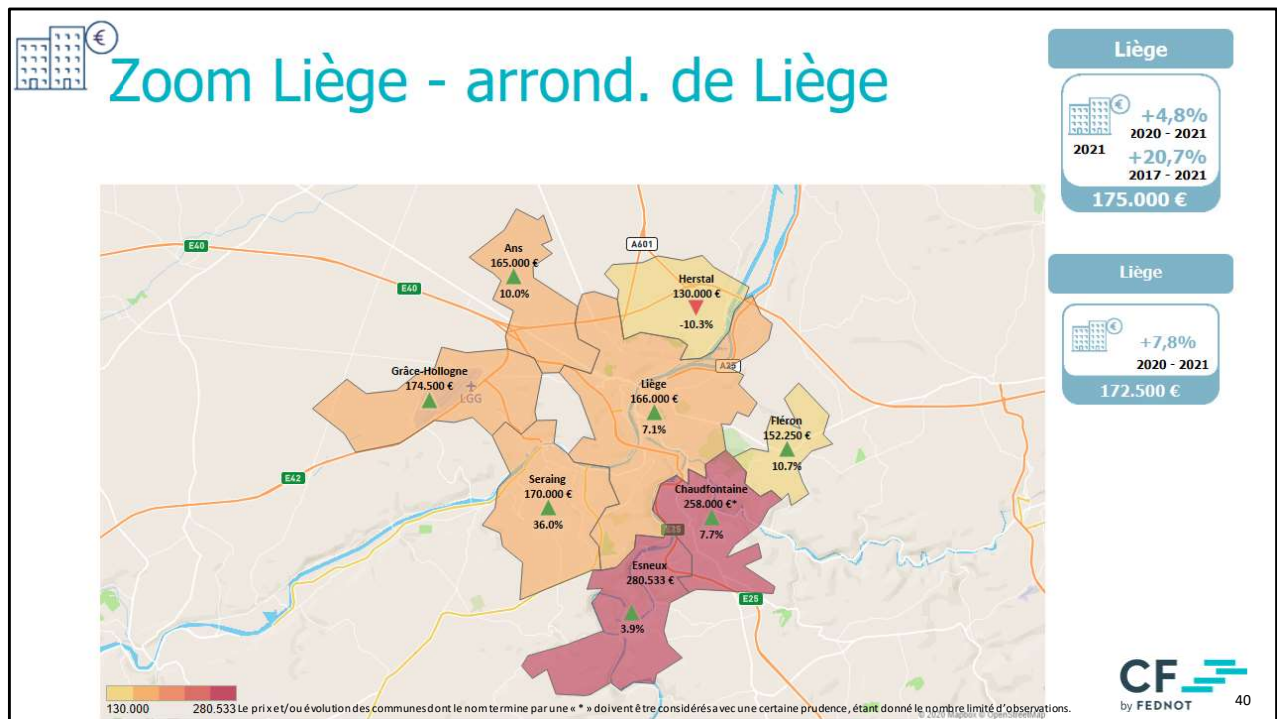
Prix médian des appartements par arrondissement

- Au niveau des arrondissements, c'est l'arrondissement de **Waremme** qui a le prix médian le plus élevé de la province, comme c'était déjà le cas pour les maisons. Son prix médian est de 21.000 EUR supérieur au prix médian de sa province. L'arrondissement de **Verviers** a la médiane la plus basse. En 2021, la médiane y est inférieure de 5.000 EUR à la médiane de la province.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane dans les arrondissements de **Huy** et de **Liège** est en hausse. Pour l'arrondissement de **Liège**, il s'agit de la deuxième augmentation consécutive. Quant à **Huy**, la médiane y a augmenté pour la troisième année consécutive.
- Dans l'arrondissement de **Waremme**, la médiane diminue par rapport à 2020 (-2,0%). L'année dernière, cette arrondissement enregistré une croissance de +11,1% pour les appartements. Le prix médian y avait alors atteint 200.000 EUR pour la première fois. En 2021, ce niveau ne sera pas atteint, et la médiane se retrouvera à quelque 4.000 EUR en dessous de son prix le plus élevé jamais atteint.



Vue d'ensemble niveau commune

- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- Au niveau des communes, on constate que le prix médian d'un appartement varie de 130.000 EUR à **Herstal** à 280.533 EUR à **Esneux**.
- Les communes du nord-nord-est de la province affichent les prix les plus bas, tandis que dans le centre de la province, les prix sont les plus élevés.
- Au niveau communal, nous nous limiterons qu'à l'analyse de l'arrondissement de **Liège** et de la ville du même nom, étant donné le faible nombre d'observations dans les autres arrondissements.

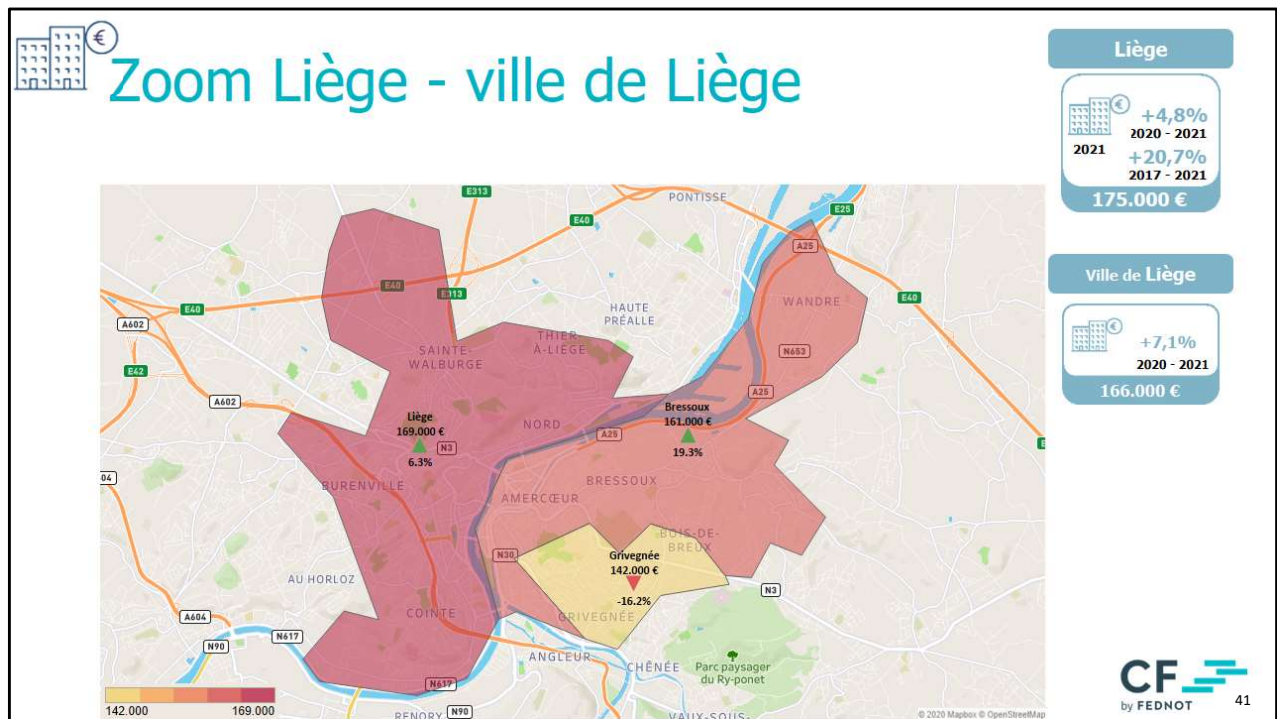


Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Liège

- Sur base du prix médian d'un appartement, l'arrondissement peut être divisé en 3 catégories de prix :
 - Les communes **d'Herstal** et de **Fléron**, avec un prix respectif de 130.000 EUR et 152.250 EUR.
 - Les communes du centre et de l'ouest du district avec un prix médian compris entre 165.000 EUR et 174.500 EUR
 - **Esneux** qui, avec un prix médian de 280 533 EUR, est la seule commune dont le prix est supérieur à celui de l'arrondissement.
- À l'exception de **Herstal**, le prix médian a augmenté dans chacune des communes :
 - La plus forte augmentation est observée à **Seraing**, où le prix médian d'un appartement est passé à 170.000 EUR. Une augmentation de +36,0% par rapport à 2021. En 2020, la médiane y avait baissé de -10,7% par rapport à 2019. La croissance observée cette année annule cette baisse et rend la médiane +21,4 % ou +30.000 EUR plus élevée qu'en 2019 (sans tenir compte de l'inflation).
 - Dans les communes de **Ans** et de **Liège**, la médiane augmente pour la 5e année consécutive. À **Ans**, il s'agit de la plus forte croissance sur cette période. À **Liège**, la croissance en 2020 était à peine plus élevée (+11,1% par rapport à 2019).
 - La hausse du prix médian dans la commune de **Fléron** fait suite à une croissance limitée de +1,9% l'année dernière. En 2021, le prix médian y atteint pour la première fois 150.000

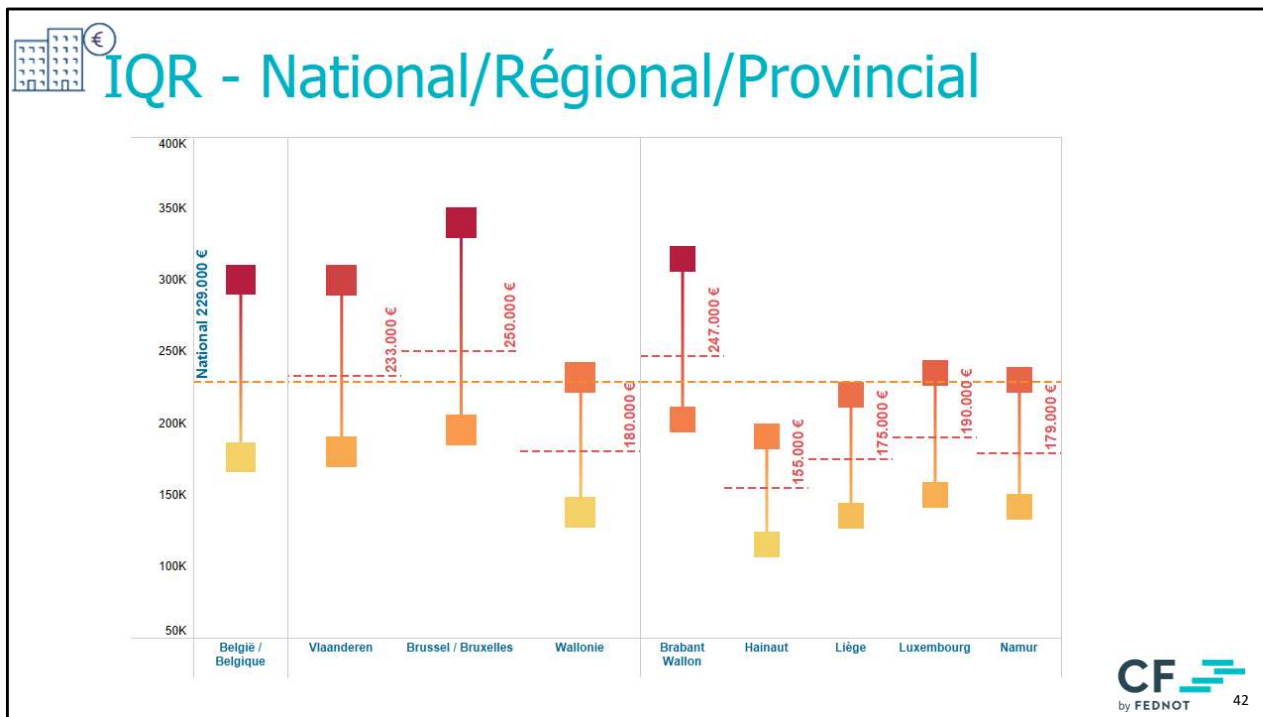
EUR.

- À **Herstal**, le nombre d'appartements vendus chaque année est plutôt faible, ce qui fait que la médiane évolue parfois fortement. En 2021, la médiane baisse de -10,3% par rapport à 2020 ; en 2020, la médiane y augmentait de +16,0%. Année après année, nous constatons des évolutions aussi fortes et variées. Sur une plus longue période, la médiane reste plutôt stable. À titre d'illustration, en 2017, **Herstal** affichait déjà une médiane de 130.000 EUR.



Zoom sur les entités communales de la ville de Liège

- Si l'on fait un zoom sur les entités communales de la ville de Liège, **Liège Centre** affiche le prix médian le plus élevé, soit 169.000 EUR. **Grivegnée**, avec une médiane de 142.000 EUR, possède les appartements les moins chers de cette zone. Cette dernière voit également son prix médian baisser de -16,2% par rapport à l'année dernière. Cependant, la proportion d'appartements vendus chaque année est assez limitée, ce qui explique que la médiane présente de fortes évolutions. L'année dernière, nous avons connu une croissance de +35%, un an plus tôt une diminution de +15%. Cette évolution doit donc être considérée avec la nuance nécessaire.
- La commune de **Bressoux** voit le prix médian augmenter pour la 3e année consécutive. Le prix médian franchit la barre des 161.000 EUR. Par rapport à 3 ans plus tôt, le prix est supérieur de 36.000 EUR (sans tenir compte de l'inflation).
- Dans le **centre-ville** lui-même, la croissance de +6,3% s'ajoute à une croissance de +9,7% l'année dernière.



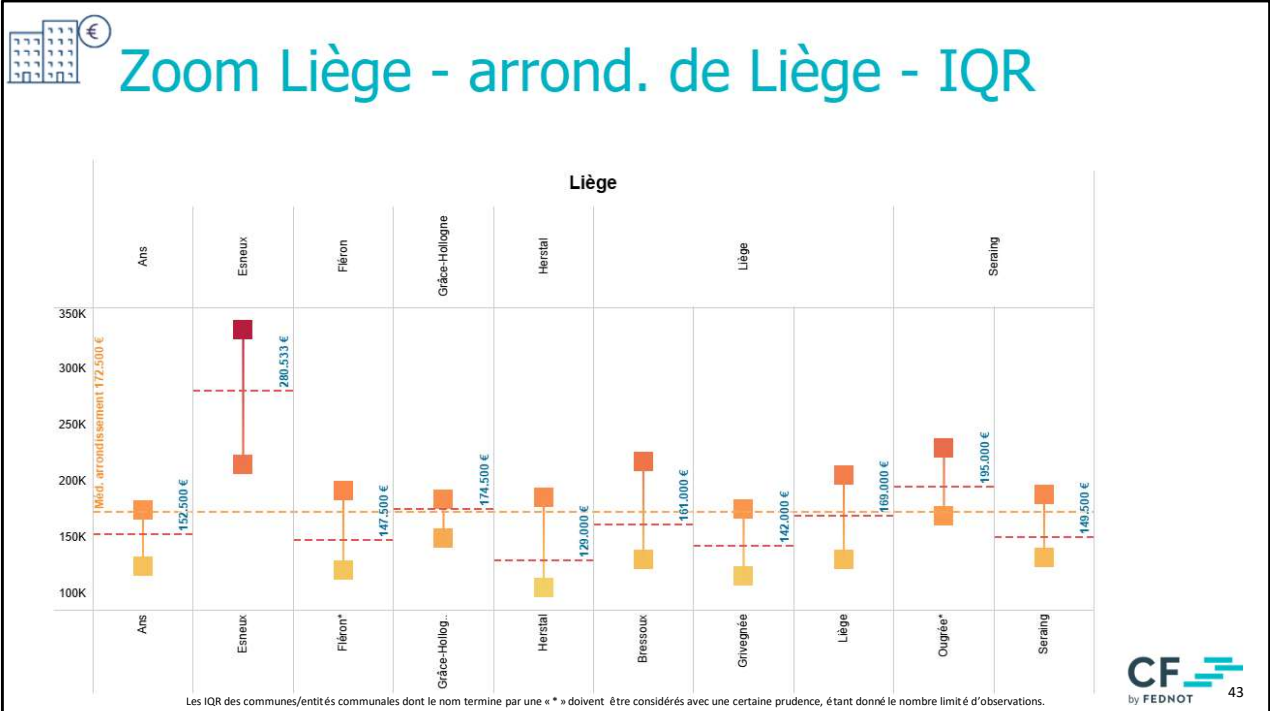
IQR – National/Regional/Provincial

Avant de passer à l’analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province de **Liège** 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 **Liège** est de 175.000 EUR et l’intervalle contenant 50% des observations est de 135.000 – 219.625 EUR.

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



Distribution des prix des appartements

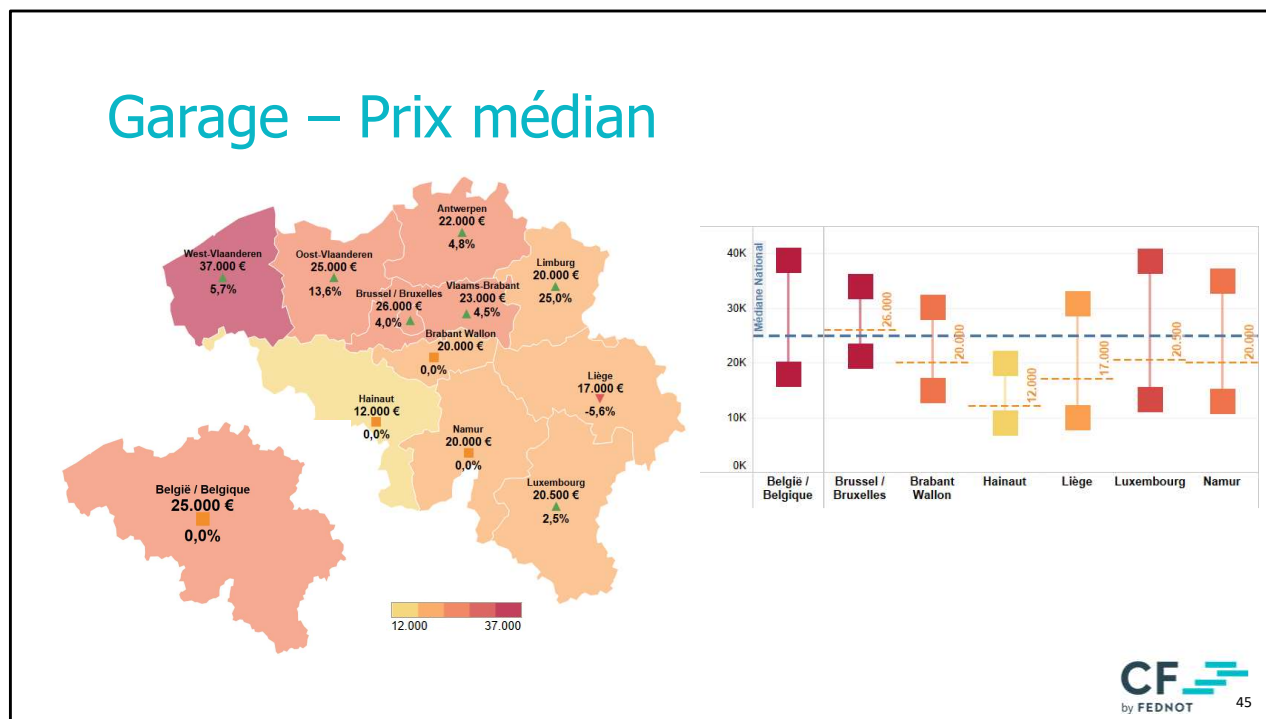
En se basant sur l'intervalle de prix contenant 50% des observations autour de la médiane, nous pouvons constater que :

- Les communes dont la médiane est faible présentent également un faible écart de l'intervalle de prix. Les appartements qui arrivent sur le marché sont plus homogènes. Les exemples sont **Ans**, **Grivegnée** et **Seraing**. Leur intervalle de prix est également le plus souvent inférieur au prix de l'arrondissement. Environ trois quarts des appartements ont donc été vendus à un prix inférieur à 172.500 EUR.
- **Esneux** a une médiane élevée et un plus grand écart de son intervalle de prix de 50%. Les appartements ici sont plus diversifiés. L'intervalle est également complètement au-dessus de la médiane du district. Au moins 75% des appartements vendus en 2021 avaient donc un prix supérieur à cette médiane. C'est également **Esneux** qui présente la limite supérieure la plus élevée de cet intervalle. Un quart des appartements avaient un prix supérieur à 334.463 EUR.
- La commune de **Herstal** a la limite inférieure la plus basse, avec une limite inférieure de 105.000 EUR. Environ 25% des appartements avaient donc un prix inférieur à ce montant.

Evolution du marché immobilier en 2021

Garage - Prix médian

Garage – Prix médian



Prix médian des garages

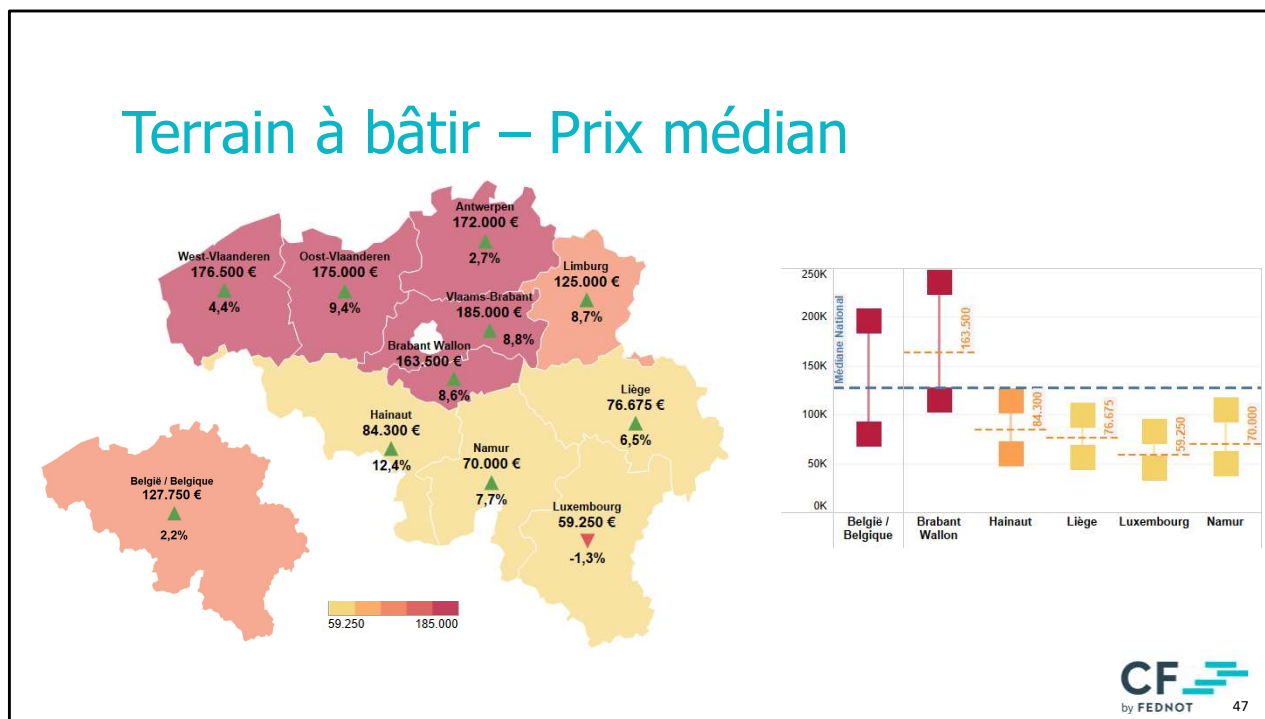
Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts. Les cartes ci-dessus présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2021. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2020.

- 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

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 70.000 EUR à **Namur** 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

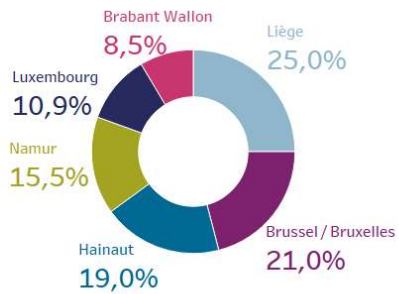
| | Prijs | 50% Observ. (Limite Inf.) | 50% Observ. (Limite Sup.) |
|-------------------|---------|---------------------------|---------------------------|
| Brabant Wallon | 163.500 | 115.000 | 235.625 |
| Hainaut | 84.300 | 60.000 | 114.500 |
| Liège | 76.675 | 56.125 | 100.000 |
| Luxembourg | 59.250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

Biddit

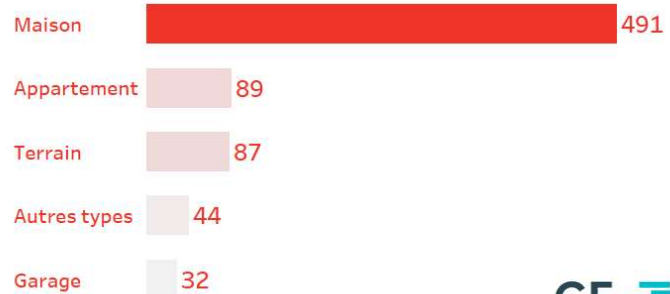
743 publications sur Biddit en 2021

+44,6% par rapport à 2020 (+229 publications)

Part de marché en 2021



Nombre de publications par type de bien en Liège



Conclusions

- À la lecture des chiffres présentés dans le présent rapport, on peut conclure que la hausse des prix constatée en 2020 s'est poursuivie en 2021, aussi bien pour les maisons que pour les appartements.
- Après déduction de l'inflation, on retiendra une augmentation des prix des maisons de près de **3%** au cours de l'année 2021. Sur les 5 dernières années, l'augmentation approche les **15%**.
- En ce qui concerne les appartements, la hausse est de **2%** sur l'année 2021 et de pratiquement **14%** au cours des 5 dernières années.
- On peut donc conclure que la hausse des prix tant des maisons que des appartements est continue et graduelle au fil des années, ce qui démontre la très belle santé du marché immobilier liégeois !

Conclusions

À la lecture des chiffres présentés dans le présent rapport, on peut conclure que la hausse des prix constatée en 2020 s'est poursuivie en 2021, aussi bien pour les maisons que pour les appartements.

Après déduction de l'inflation, on retiendra une augmentation des prix des maisons de près de 3 % au cours de l'année 2021. Sur les 5 dernières années, l'augmentation approche les 15 %.

En ce qui concerne les appartements, la hausse est de 2 % sur l'année 2021 et de pratiquement 14 % au cours des 5 dernières années.

On peut donc conclure que la hausse des prix tant des maisons que des appartements est continue et graduelle au fil des années, ce qui démontre la très belle santé du marché immobilier liégeois !

Perspectives 2022

En ce début d'année, les notaires liégeois font face à une activité soutenue, suite aux nombreux compromis de vente signés durant le dernier trimestre 2021.

Pour le début de l'année 2022, certains notaires constatent un léger tassement, ce qui n'est pas inhabituel au mois de janvier. L'évolution des prochaines semaines permettra de voir si c'est temporaire ou si c'est le signe d'un réel ralentissement.

En attendant, le notariat liégeois entame l'année 2022 avec un optimisme prudent.

- Certains éléments confortent cet optimisme :
 - des taux hypothécaires très bas ;
 - une demande très forte.

- Par contre, les points suivants incitent à rester prudents :
 - risque d'une hausse des taux d'intérêts ;
 - une crise économique pourrait être consécutive à la crise sanitaire ;
 - le niveau élevé de l'inflation.

Perspectives 2022

En ce début d'année, les notaires liégeois font face à une activité soutenue, suite aux nombreux compromis de vente signés durant le dernier trimestre 2021.

Pour le début de l'année 2022, certains notaires constatent un léger tassement, ce qui n'est pas inhabituel au mois de janvier. L'évolution des prochaines semaines permettra de voir si c'est temporaire ou si c'est le signe d'un réel ralentissement.

En attendant, le notariat liégeois entame l'année 2022 avec un optimisme prudent.

Certains éléments confortent cet optimisme :

- des taux hypothécaires très bas ;
- une demande très forte.

Par contre, les points suivants incitent à rester prudents :

- risque d'une hausse des taux d'intérêts ;
- une crise économique pourrait être consécutive à la crise sanitaire ;
- le niveau élevé de l'inflation.



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.) |
| Huy | Amay | 184 000 | 200 000 | 190 000 | 190 000 | | 150 000 | 237 500 | 195 000 | 215 000 | 187 500 | 187 500 | -1,32% | 139 375 | 230 000 |
| | Anthisnes | 184 000 | 200 000 | 222 000 | 187 250 | | 130 000 | 242 047 | | | | | | | |
| | Burdinne | 184 000 | 200 000 | 221 500 | 221 500 | | 177 250 | 273 750 | 195 000 | 215 000 | 280 000 | 280 000 | 26,41% | 210 000 | 365 000 |
| | Clavier | 184 000 | 200 000 | 257 000 | 257 000 | | 192 500 | 290 000 | 195 000 | 215 000 | 280 000 | 280 000 | 8,95% | 190 000 | 390 000 |
| | Engis | 184 000 | 200 000 | 158 000 | 158 000 | | 123 100 | 195 000 | 195 000 | 215 000 | 165 000 | 165 000 | 4,43% | 130 000 | 225 000 |
| | Ferrières | 184 000 | 200 000 | 230 000 | 230 000 | | 181 250 | 266 750 | 195 000 | 215 000 | 235 000 | 235 000 | 2,17% | 165 000 | 300 000 |
| | Hamoir | 184 000 | 200 000 | 148 750 | 137 000 | | 116 875 | 231 250 | 195 000 | 215 000 | 195 000 | 195 000 | 42,34% | 145 000 | 270 000 |
| | Héron | 184 000 | 200 000 | 237 500 | 240 000 | | 215 000 | 273 000 | | | | | | | |
| | Huy | 184 000 | 200 000 | 167 000 | 167 000 | | 126 000 | 237 500 | 195 000 | 215 000 | 197 500 | 197 500 | 18,26% | 158 875 | 250 000 |
| | Marchin | 184 000 | 200 000 | 183 750 | 183 750 | | 148 750 | 207 750 | 195 000 | 215 000 | 211 000 | 211 000 | 14,83% | 158 750 | 295 500 |
| | Modave | 184 000 | 200 000 | 237 500 | 237 500 | | 175 750 | 305 000 | 195 000 | 215 000 | 250 000 | 250 000 | 5,26% | 174 000 | 297 500 |
| | Nandrin | 184 000 | 200 000 | 260 000 | 260 000 | | 200 000 | 360 000 | 195 000 | 215 000 | 300 000 | 300 000 | 15,38% | 242 500 | 389 500 |
| | Verlaine | 184 000 | 200 000 | 285 500 | 285 500 | | 220 270 | 357 500 | 195 000 | 215 000 | 290 000 | 290 000 | 1,58% | 203 250 | 391 250 |
| | Villers-le-Bouillet | 184 000 | 200 000 | 219 500 | 219 500 | | 162 000 | 253 000 | 195 000 | 215 000 | 238 000 | 238 000 | 8,43% | 190 000 | 317 500 |
| | Wanze | 184 000 | 200 000 | 202 500 | 202 500 | | 150 000 | 278 063 | 195 000 | 215 000 | 210 000 | 210 000 | 3,70% | 170 000 | 276 250 |



| | | 2020 | | | | | 2021 | | | | | | | | |
|-------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Liège | Ans | Médiane province | Médiane arrondis. | Médiane commune | Médiane ent. comm. | % Priv. Méd. ent. com | 50% Observ. (Limite Inf.) | 50% Observ. (Limite Sup.) | Médiane province | Médiane arrondis. | Médiane commune | Médiane ent. comm. | % Priv. Méd. ent. com | 50% Observ. (Limite Inf.) | 50% Observ. (Limite Sup.) |
| | Ans | 184.000 | 175.000 | 185.000 | 180.000 | | 160.000 | 247.500 | 195.000 | 180.000 | 190.000 | 195.000 | -2.50% | 160.000 | 235.000 |
| | Loncin | 184.000 | 175.000 | 185.000 | 180.000 | | 144.000 | 215.000 | 195.000 | 180.000 | 190.000 | 180.000 | 0.00% | 135.000 | 228.000 |
| | Awans | 184.000 | 175.000 | 222.500 | 215.000 | | 180.000 | 295.000 | 195.000 | 180.000 | 198.750 | 193.250 | -10.12% | 161.500 | 288.854 |
| | Aywaille | 184.000 | 175.000 | 215.000 | 215.000 | | 140.000 | 259.000 | 195.000 | 180.000 | 220.000 | 220.000 | 2.33% | 150.000 | 310.000 |
| | Bassenge | 184.000 | 175.000 | 184.500 | 184.500 | | 141.250 | 247.250 | 195.000 | 180.000 | 188.500 | 188.500 | 2.17% | 155.506 | 248.750 |
| | Beyne-Heusy | 184.000 | 175.000 | 172.000 | 172.000 | | 117.500 | 222.500 | 195.000 | 180.000 | 185.000 | 185.000 | 7.56% | 135.000 | 238.500 |
| | Blégny | 184.000 | 175.000 | 264.441 | 232.500 | | 165.000 | 325.000 | 195.000 | 180.000 | 234.500 | 267.500 | 15.05% | 178.500 | 335.000 |
| | | 184.000 | 175.000 | 264.441 | 270.000 | | 212.500 | 362.500 | 195.000 | 180.000 | 234.500 | 248.500 | -7.96% | 176.000 | 283.750 |
| | Chaufontaine | 184.000 | 175.000 | 241.000 | 315.000 | | 242.500 | 375.000 | 195.000 | 180.000 | 258.500 | 360.000 | 14.29% | 300.000 | 450.000 |
| | | 184.000 | 175.000 | 241.000 | 203.750 | | 148.500 | 240.500 | 195.000 | 180.000 | 258.500 | 256.000 | 25.64% | 210.000 | 412.500 |
| | | 184.000 | 175.000 | 241.000 | 375.000 | | 277.500 | 445.500 | 195.000 | 180.000 | 258.500 | 365.000 | -2.67% | 285.000 | 440.500 |
| | | 184.000 | 175.000 | 241.000 | 165.000 | | 137.500 | 195.500 | 195.000 | 180.000 | 258.500 | 162.000 | -1.82% | 119.375 | 200.250 |
| | Comblain-au-Pont | 184.000 | 175.000 | 170.000 | 198.500 | | 153.500 | 245.000 | 195.000 | 180.000 | 165.000 | 165.000 | -16.88% | 125.000 | 237.500 |
| | Dalhem | 184.000 | 175.000 | 251.250 | 259.250 | | 177.500 | 319.375 | | | | | | | |
| | Esneux | 184.000 | 175.000 | 220.000 | 220.000 | | 165.000 | 291.250 | 195.000 | 180.000 | 250.000 | 250.000 | 13.64% | 172.000 | 320.000 |
| | Filmalle | 184.000 | 175.000 | 165.000 | 165.000 | | 125.000 | 220.000 | 195.000 | 180.000 | 170.000 | 170.000 | 3.03% | 130.000 | 221.000 |
| | Fliéron | 184.000 | 175.000 | 200.000 | 190.000 | | 152.500 | 237.525 | 195.000 | 180.000 | 229.500 | 210.000 | 10.53% | 166.250 | 266.250 |
| | | 184.000 | 175.000 | 200.000 | 214.000 | | 168.250 | 241.250 | 195.000 | 180.000 | 229.500 | 249.000 | 16.36% | 190.000 | 280.000 |
| | | 184.000 | 175.000 | 200.000 | 198.750 | | 170.000 | 260.000 | | | | | | | |
| | Grâce-Hollogne | 184.000 | 175.000 | 174.500 | 174.500 | | 129.250 | 210.000 | 195.000 | 180.000 | 175.000 | 175.000 | 0.29% | 135.000 | 234.000 |
| | Herstal | 184.000 | 175.000 | 159.000 | 157.500 | | 129.000 | 190.000 | 195.000 | 180.000 | 175.000 | 175.000 | 11.11% | 127.500 | 210.000 |
| | | 184.000 | 175.000 | 159.000 | 162.000 | | 131.250 | 212.625 | 195.000 | 180.000 | 175.000 | 167.500 | 3.40% | 130.500 | 200.000 |
| | Juprelle | 184.000 | 175.000 | 244.000 | 265.000 | | 211.750 | 307.500 | 195.000 | 180.000 | 250.000 | 245.000 | -7.55% | 201.875 | 286.000 |
| | Liège | 184.000 | 175.000 | 165.000 | 149.250 | | 121.375 | 200.250 | 195.000 | 180.000 | 175.000 | 197.000 | 31.99% | 153.000 | 249.750 |
| | | 184.000 | 175.000 | 165.000 | 160.000 | | 118.250 | 223.336 | 195.000 | 180.000 | 175.000 | 150.000 | -6.25% | 113.500 | 202.500 |
| | | 184.000 | 175.000 | 165.000 | 140.000 | | 103.750 | 170.500 | 195.000 | 180.000 | 175.000 | 172.500 | 23.21% | 125.000 | 195.075 |
| | | 184.000 | 175.000 | 165.000 | 155.000 | | 120.000 | 189.000 | 195.000 | 180.000 | 175.000 | 171.500 | 10.65% | 135.000 | 210.000 |
| | Neupré | 184.000 | 175.000 | 165.000 | 170.000 | | 130.000 | 230.000 | 195.000 | 180.000 | 175.000 | 185.000 | 8.82% | 136.000 | 260.000 |
| | | 184.000 | 175.000 | 290.000 | 280.000 | | 231.750 | 347.500 | 195.000 | 180.000 | 305.000 | 278.000 | -0.36% | 211.250 | 334.500 |
| | | 184.000 | 175.000 | 290.000 | 305.000 | | 266.500 | 381.500 | 195.000 | 180.000 | 305.000 | 390.500 | 28.03% | 117.500 | 450.050 |
| | Oupeye | 184.000 | 175.000 | 190.500 | 215.000 | | 149.000 | 250.000 | 195.000 | 180.000 | 228.500 | 230.000 | 6.98% | 190.500 | 277.500 |
| | | 184.000 | 175.000 | 190.500 | 150.500 | | 132.500 | 211.250 | 195.000 | 180.000 | 228.500 | 150.600 | -0.33% | 138.000 | 242.500 |
| | Saint-Nicolas | 184.000 | 175.000 | 145.000 | 145.000 | | 100.000 | 185.000 | 195.000 | 180.000 | 150.000 | 150.000 | 3.45% | 117.250 | 189.250 |
| | Seraing | 184.000 | 175.000 | 147.500 | 130.000 | | 95.000 | 163.000 | 195.000 | 180.000 | 150.000 | 140.000 | 7.69% | 100.000 | 181.000 |
| | | 184.000 | 175.000 | 147.500 | 140.000 | | 105.000 | 178.000 | 195.000 | 180.000 | 150.000 | 146.000 | 4.29% | 107.000 | 171.375 |
| | | 184.000 | 175.000 | 147.500 | 153.000 | | 112.000 | 187.500 | 195.000 | 180.000 | 150.000 | 151.000 | -1.31% | 119.000 | 196.750 |
| | Soumagne | 184.000 | 175.000 | 219.000 | 211.000 | | 162.387 | 278.125 | 195.000 | 180.000 | 250.000 | 240.000 | 13.74% | 180.000 | 310.000 |
| | Sprimont | 184.000 | 175.000 | 240.000 | 215.000 | | 172.500 | 274.500 | 195.000 | 180.000 | 265.000 | 262.500 | 22.09% | 205.000 | 307.500 |
| | | 184.000 | 175.000 | 240.000 | 246.250 | | 188.500 | 309.500 | 195.000 | 180.000 | 265.000 | 270.000 | 9.64% | 172.500 | 333.500 |
| | Trooz | 184.000 | 175.000 | 170.000 | 170.000 | | 110.000 | 205.000 | 195.000 | 180.000 | 177.000 | 177.000 | 4.12% | 130.000 | 232.500 |
| | Visé | 184.000 | 175.000 | 195.000 | 207.000 | | 181.250 | 283.500 | 195.000 | 180.000 | 250.000 | 252.000 | 21.74% | 173.000 | 325.000 |



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.) | |
| Huy | Huy | Huy | 167.000 | 170.000 | 173.500 | 173.500 | | 140.000 | 207.875 | 175.000 | 175.000 | 175.000 | 175.000 | 0,86% | 130.000 | 202.500 | |
| Liège | Ans | Ans | 167.000 | 160.000 | 150.000 | 146.500 | | 120.000 | 158.600 | 175.000 | 172.500 | 165.000 | 152.500 | 4,10% | 124.250 | 174.250 | |
| | Esneux | Esneux | 167.000 | 160.000 | 270.000 | 270.000 | | 245.000 | 325.658 | 175.000 | 172.500 | 280.533 | 280.533 | 3,90% | 214.750 | 334.463 | |
| | Fiéron | Fiéron | | | | | | | | 175.000 | 172.500 | 152.250 | 147.500 | | 120.000 | 191.250 | |
| | Grâce-Hollogne | Grâce-Hollogne | | | | | | | | 175.000 | 172.500 | 174.500 | 174.500 | | 149.000 | 183.750 | |
| | Herstal | Herstal | 167.000 | 160.000 | 145.000 | 145.000 | | 116.000 | 200.000 | 175.000 | 172.500 | 130.000 | 129.000 | -11,03% | 105.000 | 185.500 | |
| | Liège | Bressoux | Bressoux | 167.000 | 160.000 | 155.000 | 135.000 | | 100.000 | 175.000 | 175.000 | 172.500 | 166.000 | 161.000 | 19,26% | 129.750 | 217.375 |
| | | Chênée | Chênée | 167.000 | 160.000 | 155.000 | 148.000 | | 107.500 | 203.878 | | | | | | | |
| | | Grivegnée | Grivegnée | 167.000 | 160.000 | 155.000 | 169.500 | | 134.500 | 189.976 | 175.000 | 172.500 | 166.000 | 142.000 | -16,22% | 115.000 | 174.750 |
| | | Liège | Liège | 167.000 | 160.000 | 155.000 | 159.000 | | 125.000 | 220.000 | 175.000 | 172.500 | 166.000 | 169.000 | 6,29% | 130.000 | 205.000 |
| | Seraing | Ougrée | Ougrée | | | | | | | | 175.000 | 172.500 | 170.000 | 195.000 | | 169.000 | 229.500 |
| Seraing | | Seraing | 167.000 | 160.000 | 125.000 | 120.000 | | 108.000 | 180.000 | 175.000 | 172.500 | 170.000 | 149.500 | 24,58% | 132.000 | 187.500 | |
| Verviers | Malmedy | Malmedy | | | | | | | | 175.000 | 169.500 | 144.500 | 144.500 | | 135.000 | 164.000 | |
| | Spa | Spa | 167.000 | 170.000 | 179.000 | 179.000 | | 154.250 | 195.028 | 175.000 | 169.500 | 180.000 | 180.000 | 0,56% | 149.500 | 202.500 | |
| | Verviers | Verviers | 167.000 | 170.000 | 142.500 | 136.250 | | 111.375 | 181.500 | 175.000 | 169.500 | 150.000 | 137.500 | 0,92% | 119.750 | 166.000 | |
| Waremme | Hannut | Hannut | 167.000 | 200.000 | 217.500 | 217.500 | | 187.500 | 238.750 | 175.000 | 169.500 | 189.250 | 189.250 | 12,24% | 119.750 | 217.250 | |
| | Waremme | Waremme | 167.000 | 200.000 | 191.000 | 191.000 | | 159.250 | 215.000 | 175.000 | 196.020 | 199.925 | 199.925 | 4,67% | 153.750 | 215.250 | |

