



Février 2023

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Hainaut

Sommaire

1. Réformes législatives 2022-2023
2. Contexte macro-économique
3. Evolution du marché immobilier en 2022
4. Âge de l'acheteur en 2022
5. Prix des maisons en 2022 – Evolution depuis 2018
 - Prix des maisons en Belgique
 - Zoom sur la province du Hainaut
6. Prix des appartements en 2022 – Evolution depuis 2018
 - Prix des appartements en Belgique
 - Zoom sur la province du Hainaut
7. Prix des terrains à bâtir
8. Prix des garages
9. Biddit
10. Résumé de l'évolution du marché immobilier 2022
11. Conclusions
12. Perspectives 2023

1. Réformes législatives 2022

- Recours des banques à l'expertise avant d'octroyer un crédit hypothécaire
- Droit de préférence pour le locataire à Bruxelles
- PEB:
 - En **Wallonie**: les nouvelles construction doivent respecter des normes énergétiques proches du standard passif;
 - A **Bruxelles**: objectif ➡ tout le parc résidentiel affiche d'ici 2050 un PEB moyen de C;
- Non-indexation des loyers

1. Réformes législatives 2022

➤ Suppression de la réduction d'impôt lié à l'achat d'une habitation non propre

➤ Abattement fiscal à Bruxelles

➤ Intervention du fonds Promaz

➤ Droit de gestion publique et de logements inoccupés:

le Code bruxellois du Logement est modifié et actualisé en vue de :

- centraliser l'identification des logements présumés inoccupés au niveau régional ;
- faciliter le recours au droit de gestion publique ;
- faciliter la lecture des articles relatifs aux amendes administratives et leur articulation avec le droit de gestion publique.

➤ Abattement fiscal en Wallonie

2. Contexte macro-économique

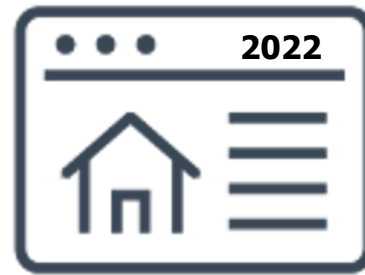
Inflation



2021 - 2022 : **10%**
2018 - 2022 : **15,4%**

Source : BNB

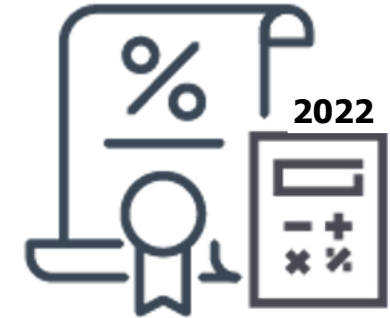
Crédit hypothécaire 279.577 (Total)



164.672 € (moyen)

Source : Union Professionnelle du Crédit

Taux d'intérêts



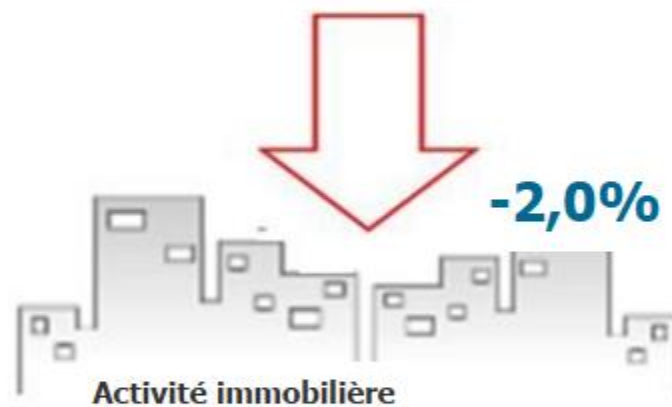
2,04% (annuel)

Source : BNB

Évolution du marché immobilier en 2022

Activité immobilière

Activité immobilière - National



2021 - 2022

Activité immobilière - Régional



Flandre

-2,0%



Activité immobilière

2021 - 2022

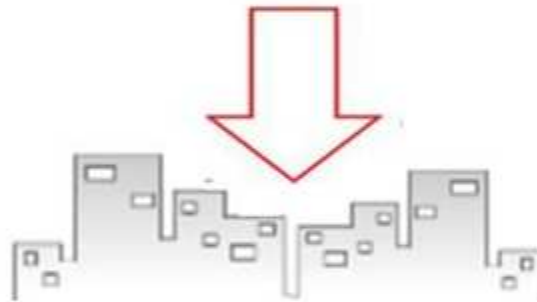


Parts de marché

60,8%

Bruxelles

-1,5%



Activité immobilière

2021 - 2022

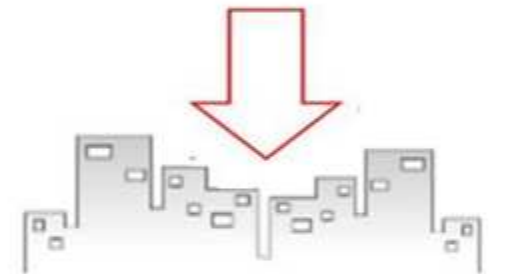


Parts de marché

6,5%

Wallonie

-2,1%



Activité immobilière

2021 - 2022

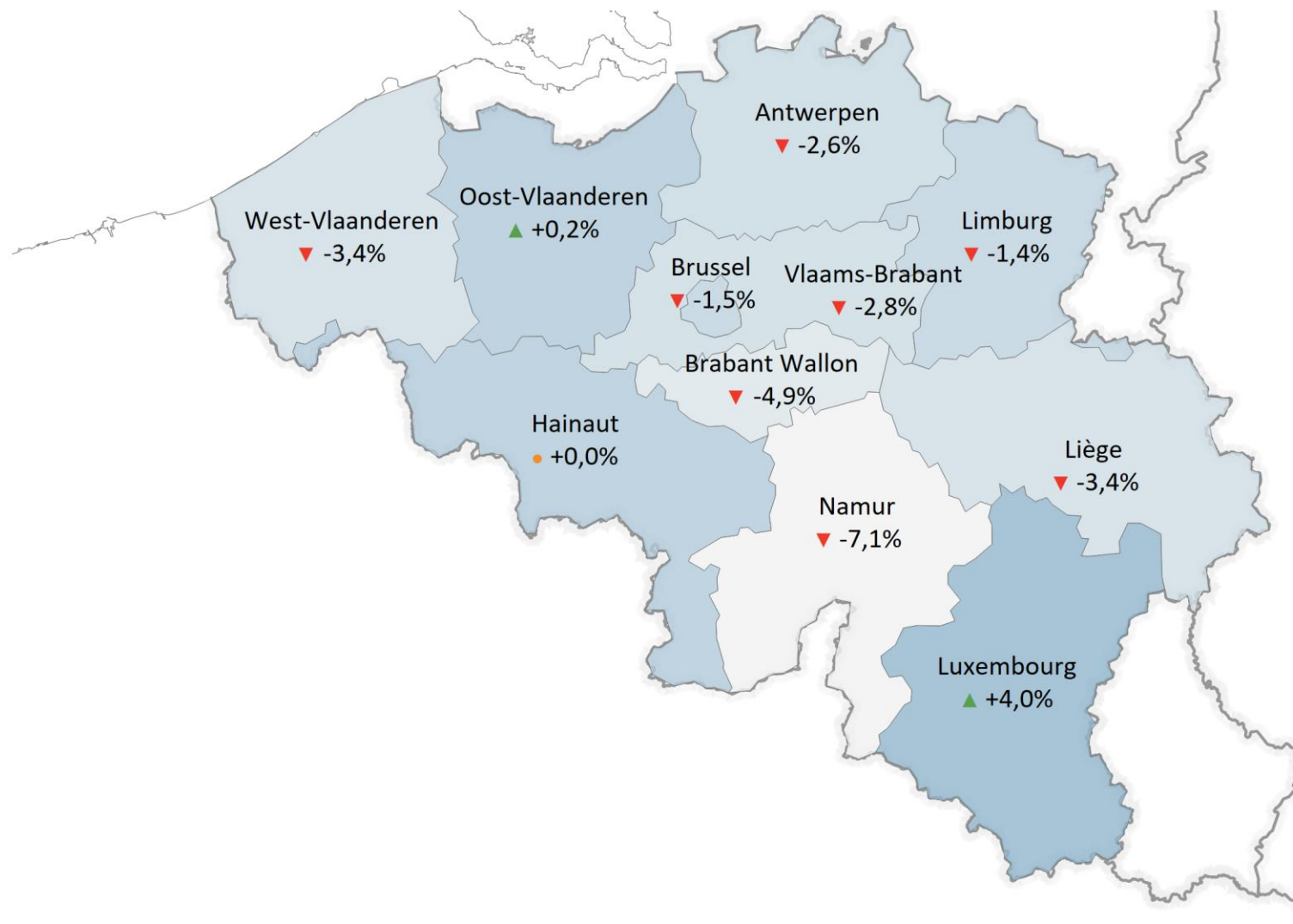


Parts de marché

32,7%



Activité immobilière - Province de Hainaut



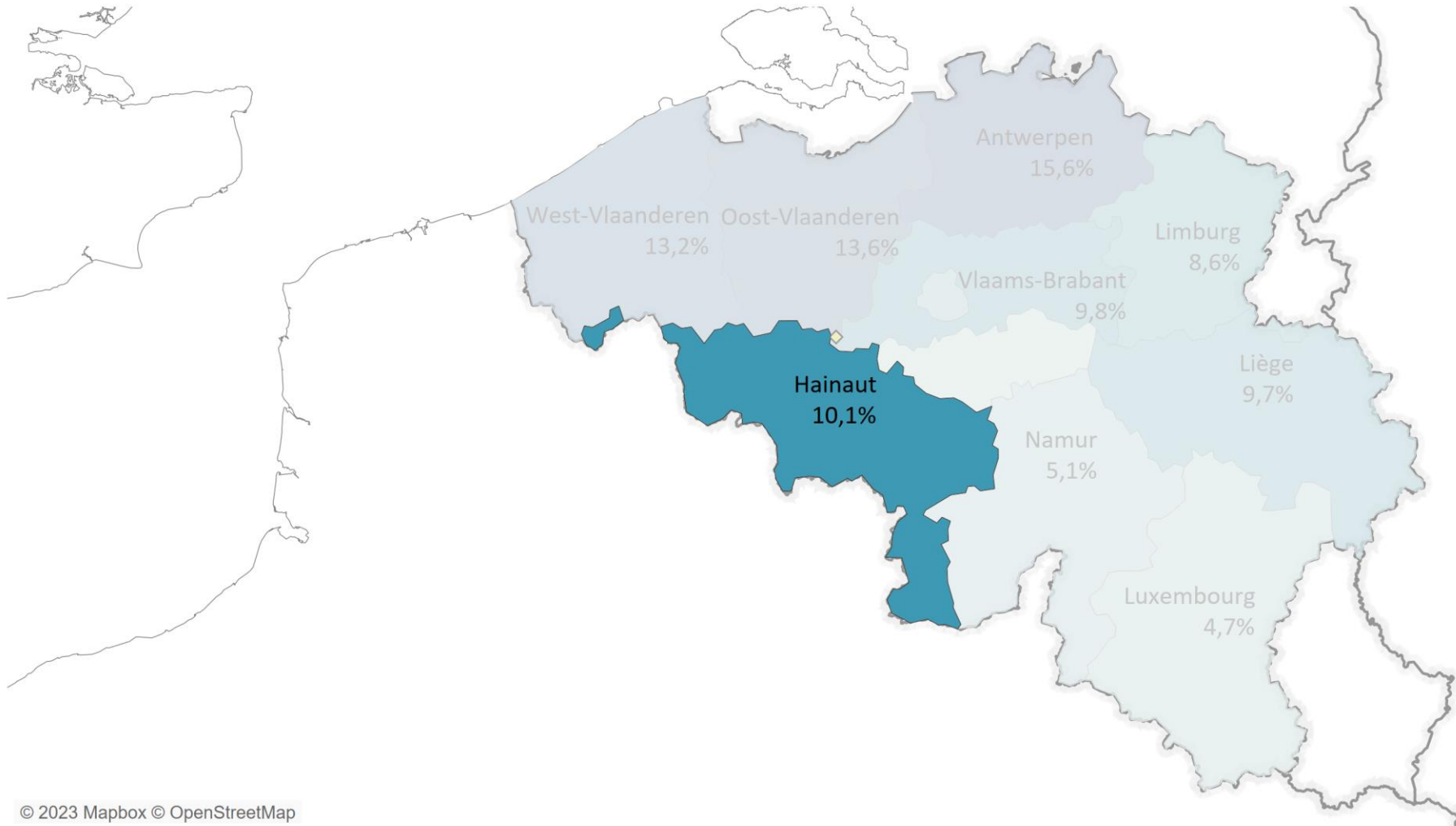
Hainaut

+0,0%



Activité immobilière
2021 - 2022

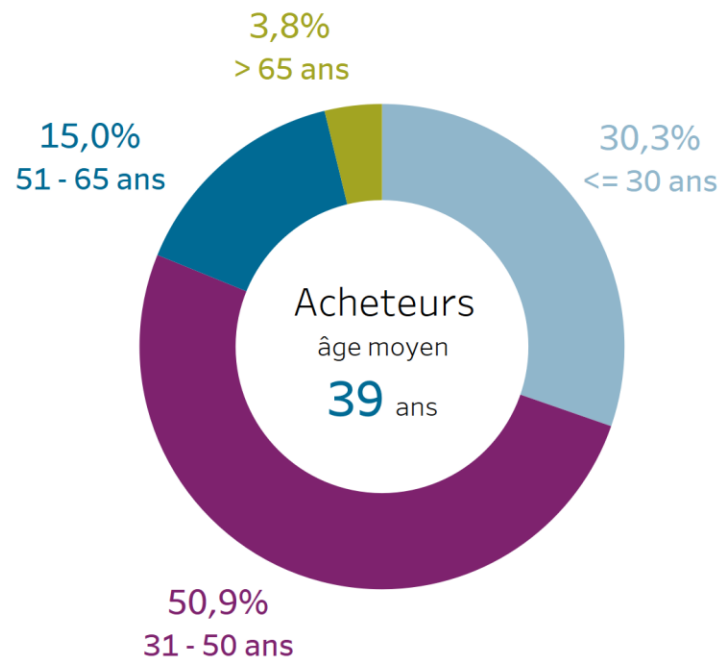
Part de marché - Province de Hainaut



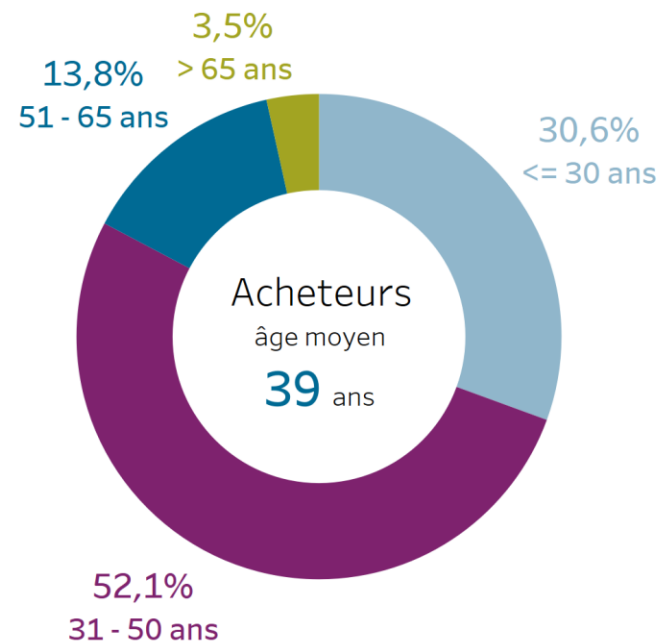
Age des acheteurs en 2022

Age des acheteurs en 2022

National



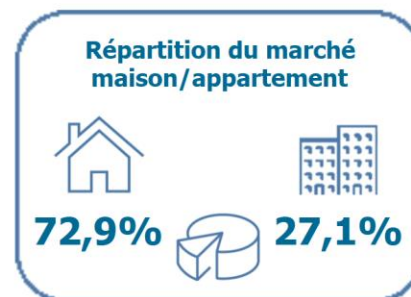
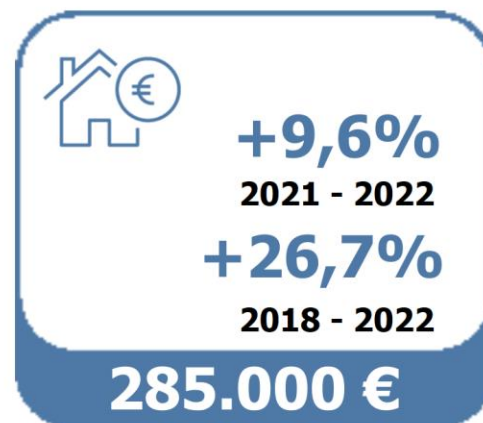
Hainaut



Évolution du marché immobilier en 2022

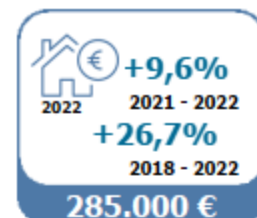
Maisons - Prix médian

Maisons - National

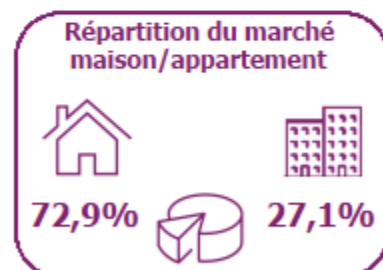
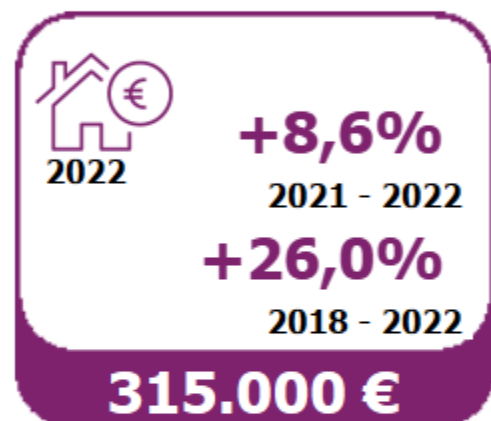


Inflation 2021 - 2022 : **10%**
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

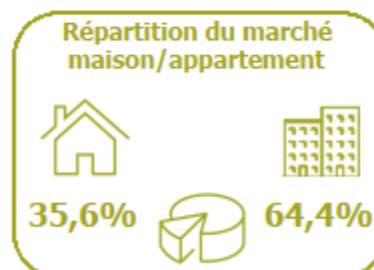
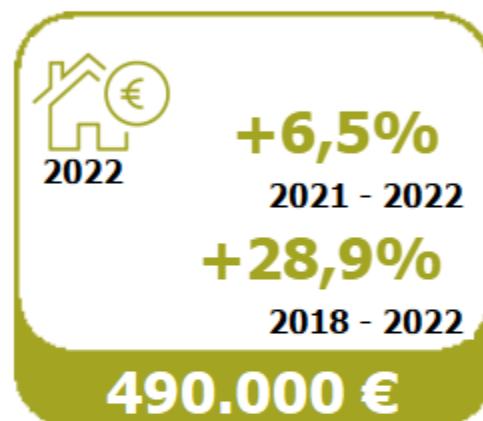
Maisons - Régional



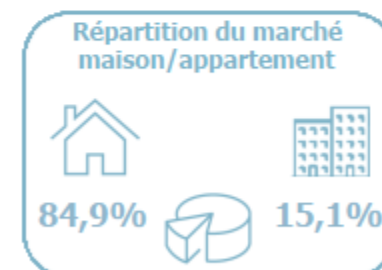
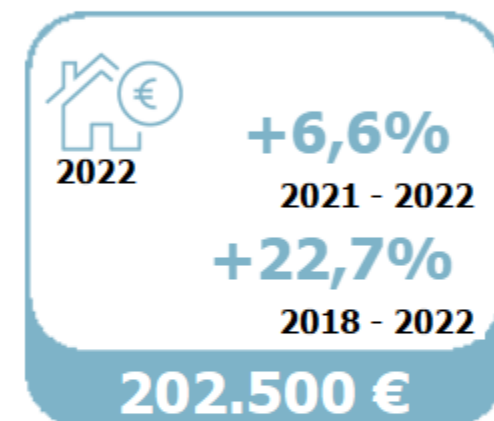
Flandre



Bruxelles



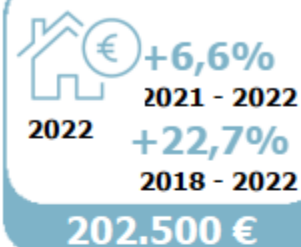
Wallonie



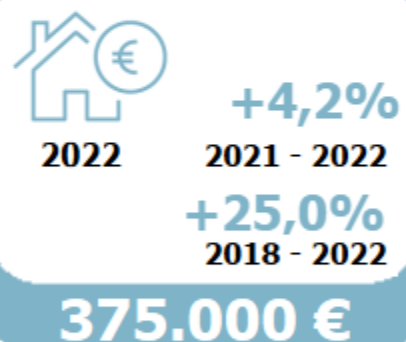
Inflation 2021 - 2022 : 10%
Inflation 2018 - 2022 : 15,4%

Maisons - Provincial

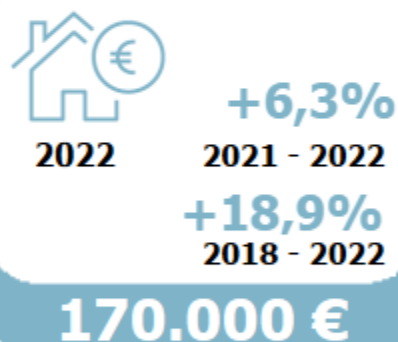
Wallonie



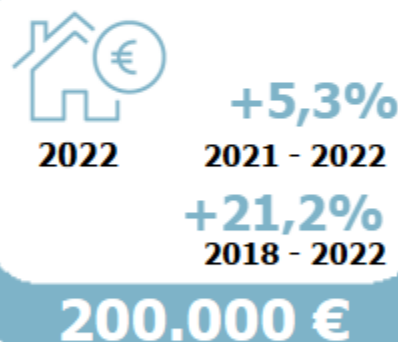
Brabant Wallon



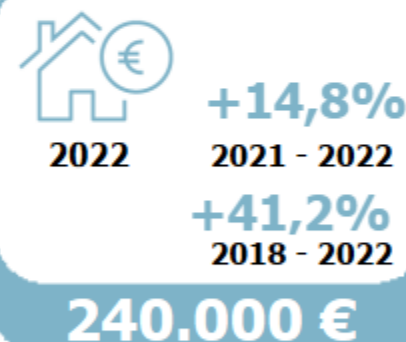
Hainaut



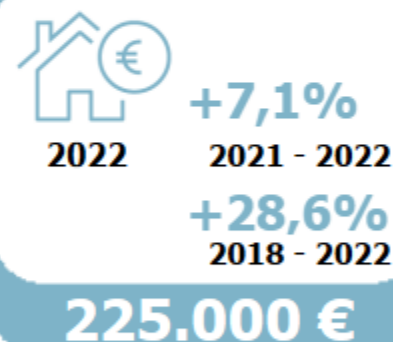
Liège



Luxembourg



Namur



Inflation 2021 - 2022 : 10%

Inflation 2018 - 2022 : 15,4%



Zoom province de Hainaut

Wallonie



+6,6%
2021 - 2022
2022 +22,7%
2018 - 2022

202.500 €



+6,3%
2021 - 2022
+18,9%
2018 - 2022

170.000 €

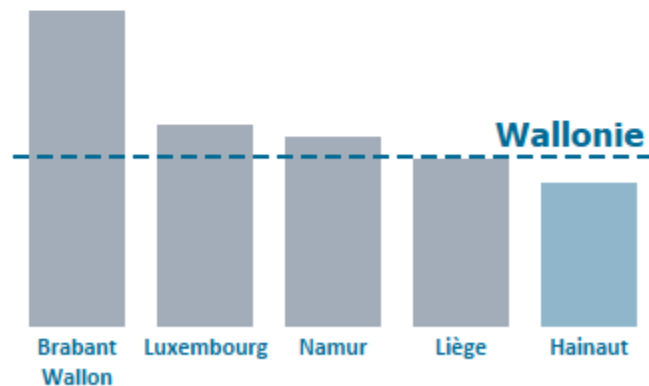
Répartition du marché
maison/appartement



88,6%



11,4%



Inflation 2021 - 2022 : **10,0%**

Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**



Zoom province de Hainaut - Arrondissements

Hainaut



2022

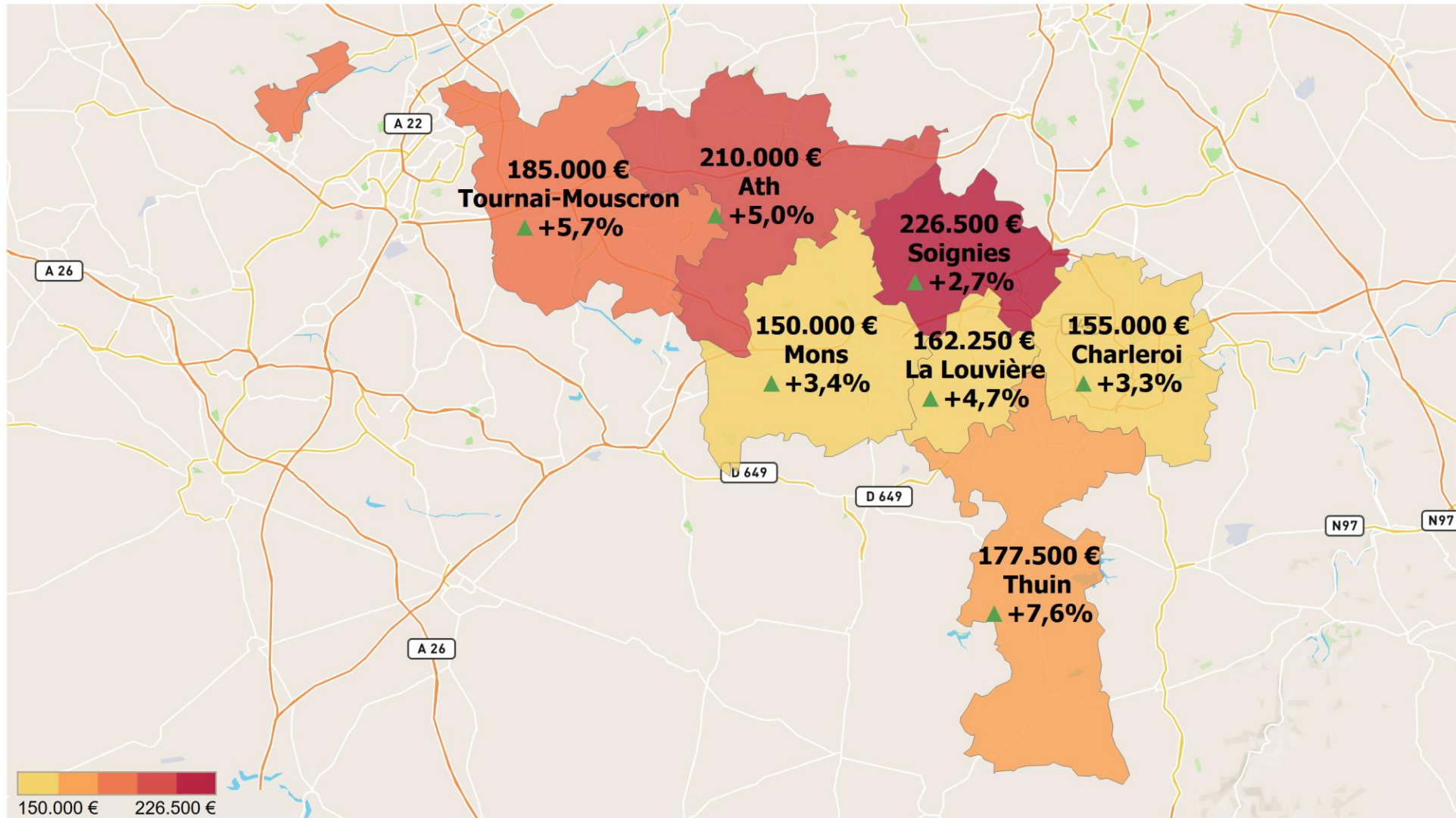
+6,3%

2021 - 2022

+18,9%

2018 - 2022

170.000 €



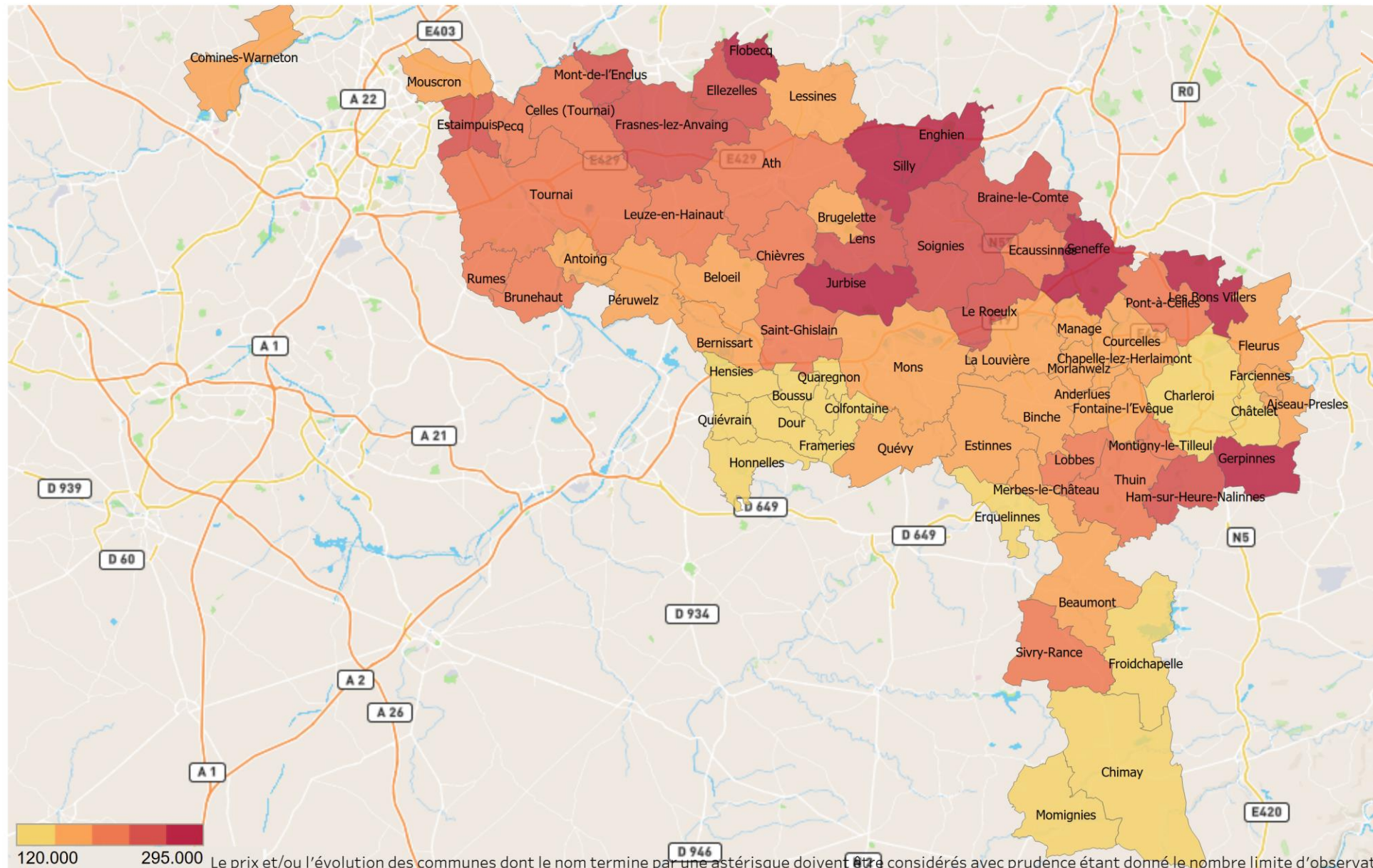


Zoom Hainaut - Communes

Hainaut

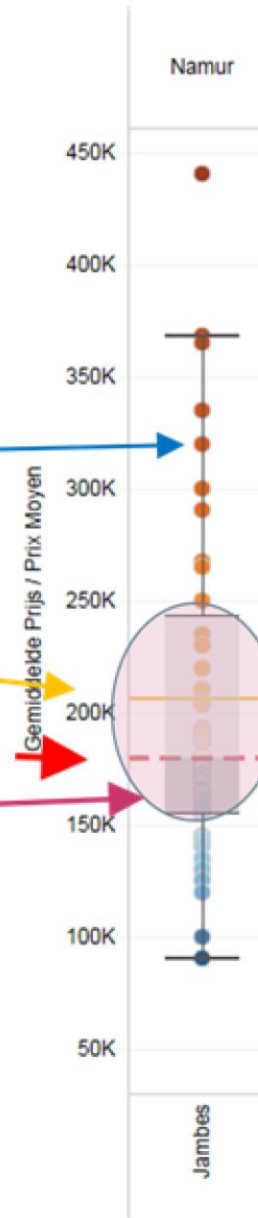


+6,3%
2021 - 2022
+18,9%
2018 - 2022
170.000 €

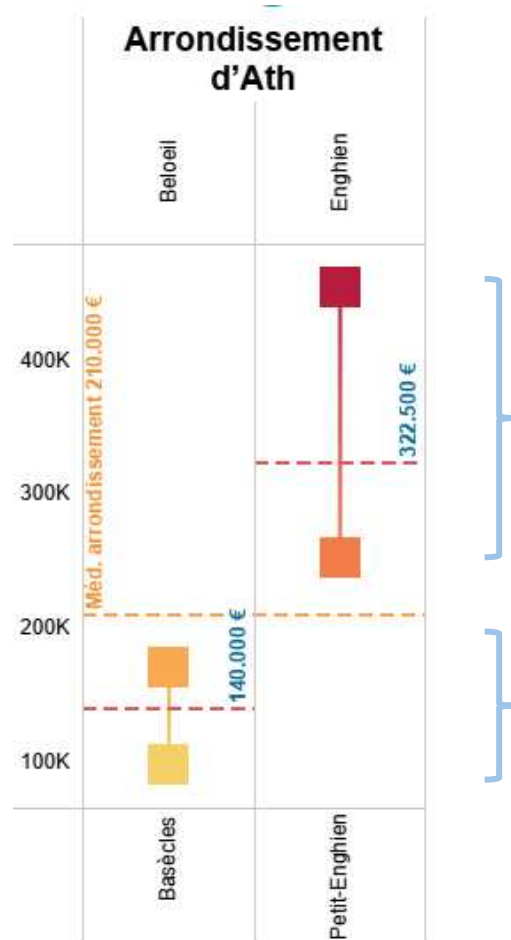


IQR - Explication

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



Conclusions IQR



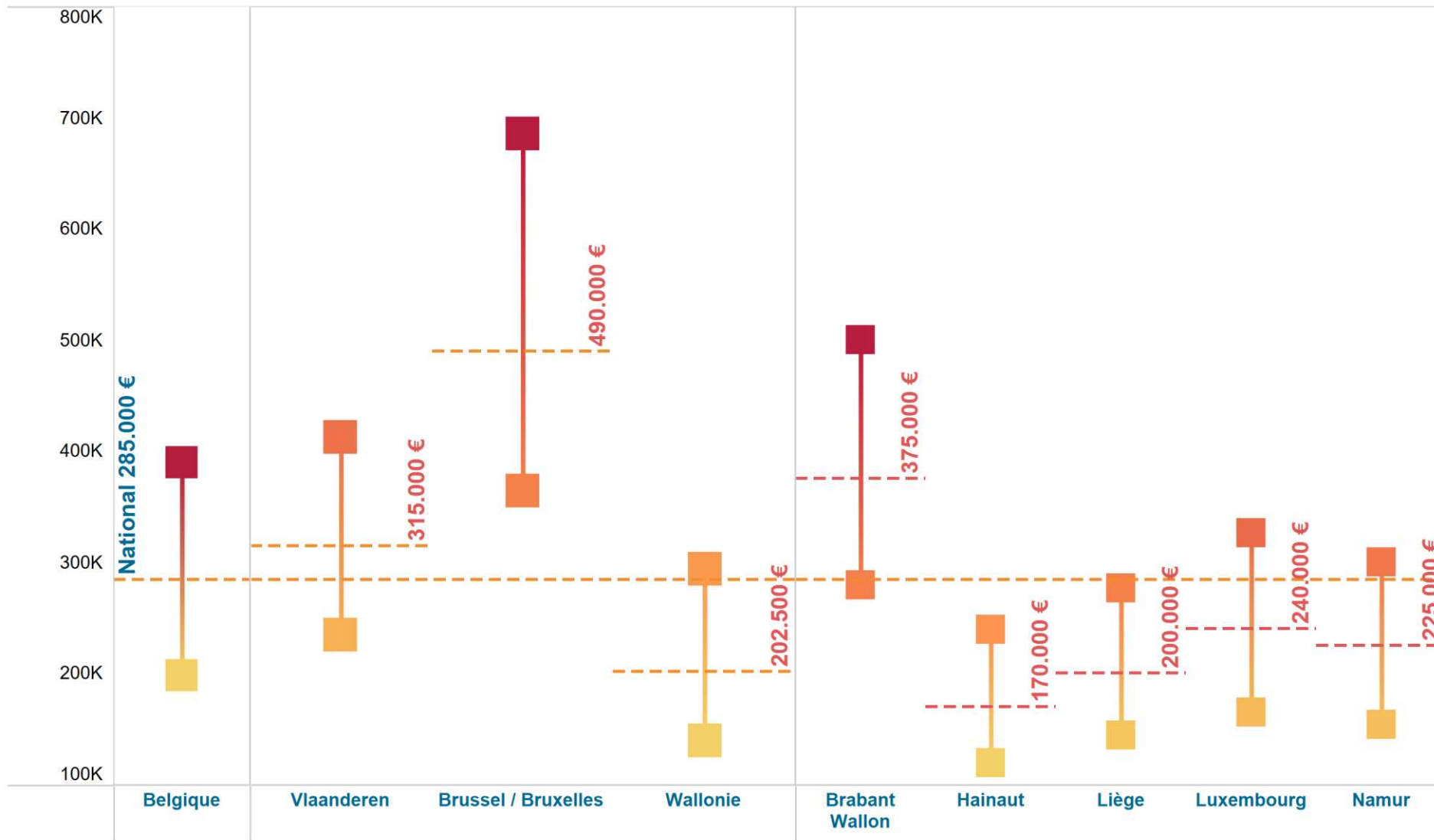
Petit-Enghien:

- **Médiane = 322.500€**
- **IQR = [252.500€ - 453.750€]**
- **50% des maisons < 322.500€**
- **Plus de 75% des maisons ont un prix > 210.000€** (la médiane de l'arrondissement)
- **25% des maisons > 453.750 €**
- Distance interquartile **allongée** ➡ **marché immobilier hétérogène**

Basècles:

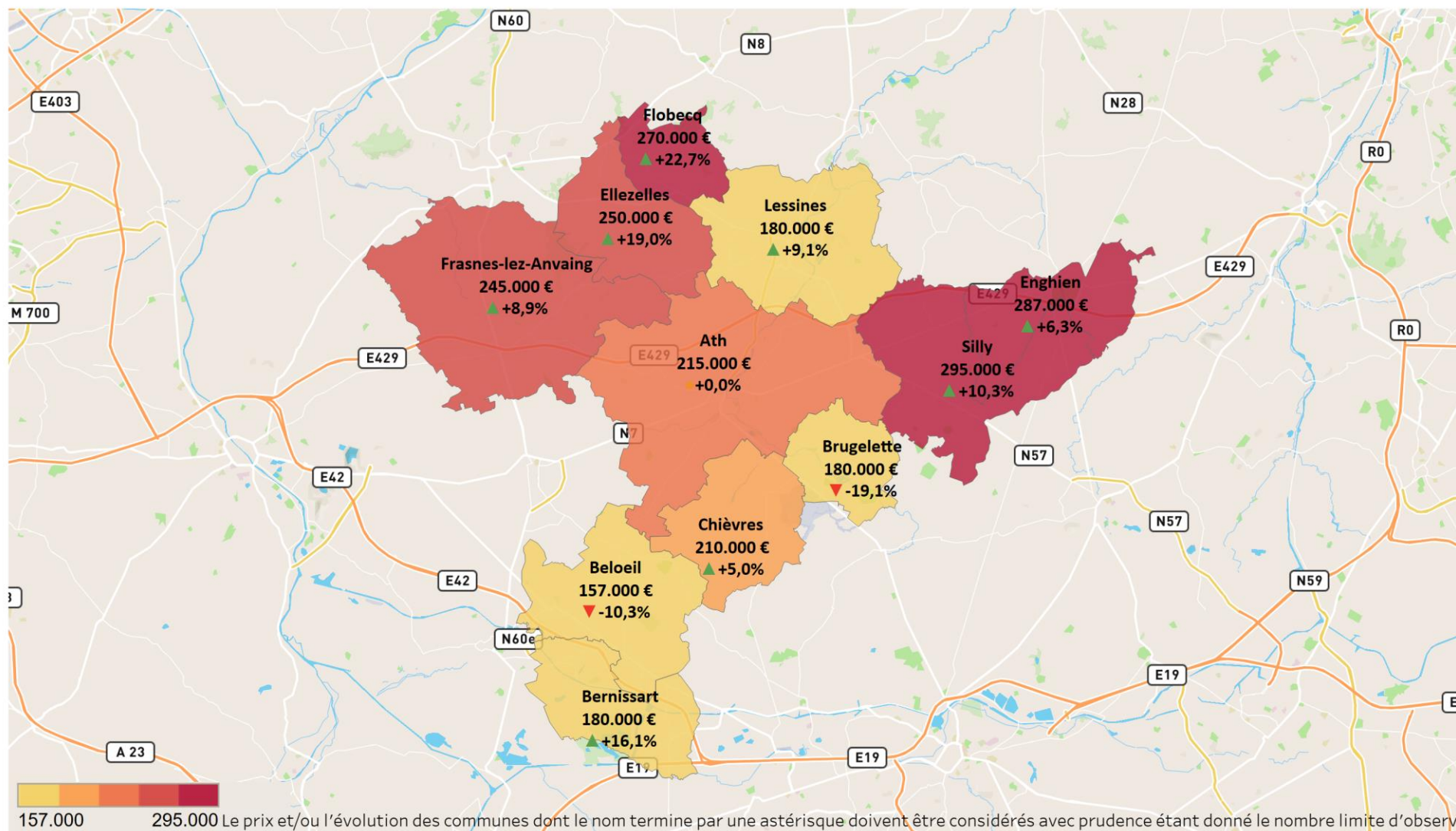
- **Médiane = 140.000€**
- **IQR = [98.500€ - 170.000€]**
- **50% des maisons < 140.000€**
- **Plus de 75% des maisons ont un prix < 210.000€** (la médiane de l'arrondissement)
- **25% des maisons < 98.500€**
- Distance interquartile **réduite** ➡ **marché immobilier homogène**

IQR - National/Régional/Provincial





Zoom Hainaut - Arrondissement d'Ath



Hainaut



2022

+6,3%

2021 - 2022

+18,9%

2018 - 2022

170.000 €

Arrondissement d'Ath



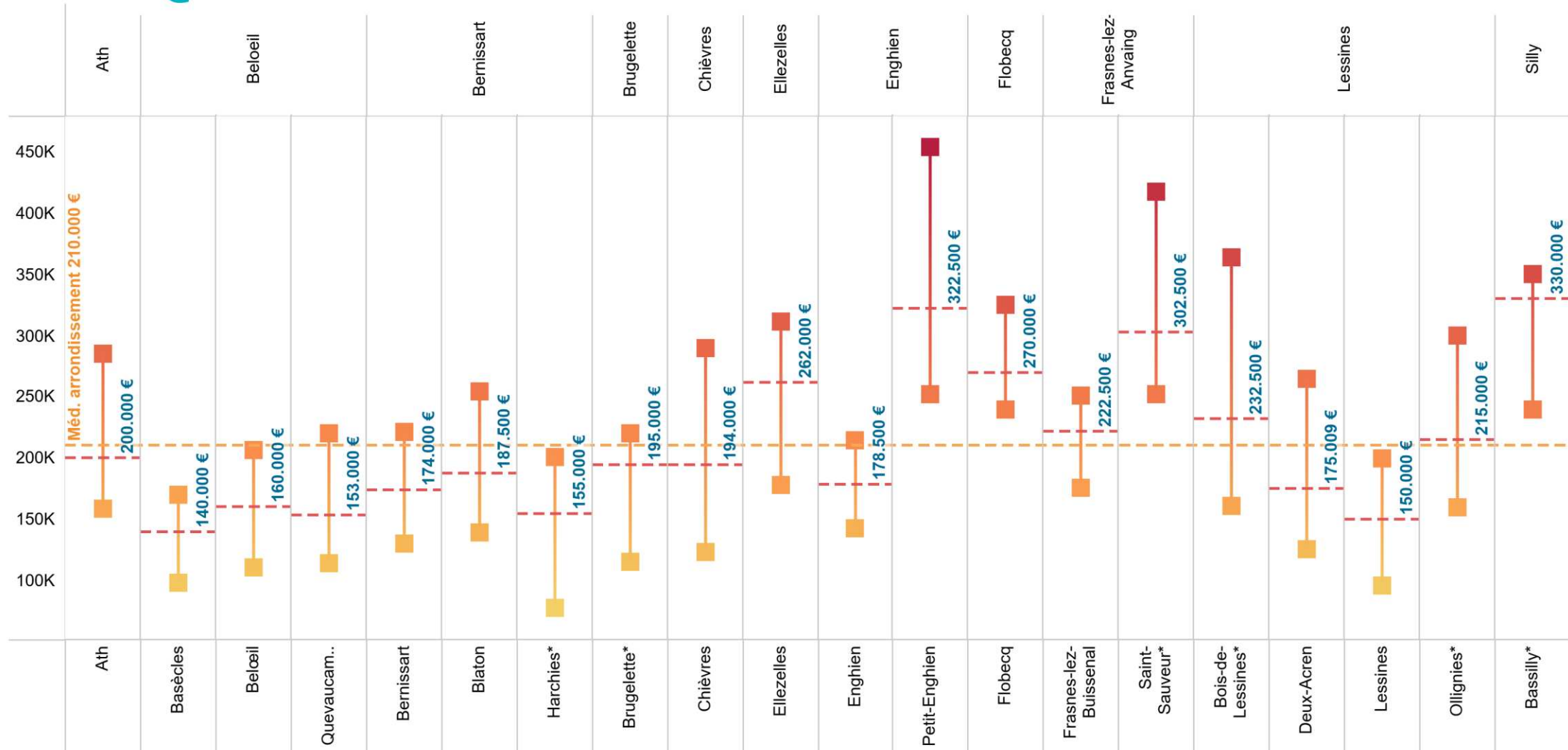
+5,0%

2021 - 2022

210.000 €



Zoom Hainaut - Arrondissement d'Ath - IQR

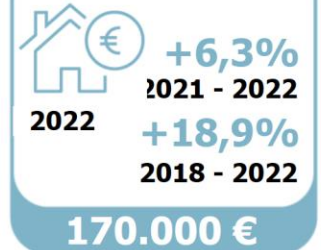


Les IQR des communes/entités communales dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

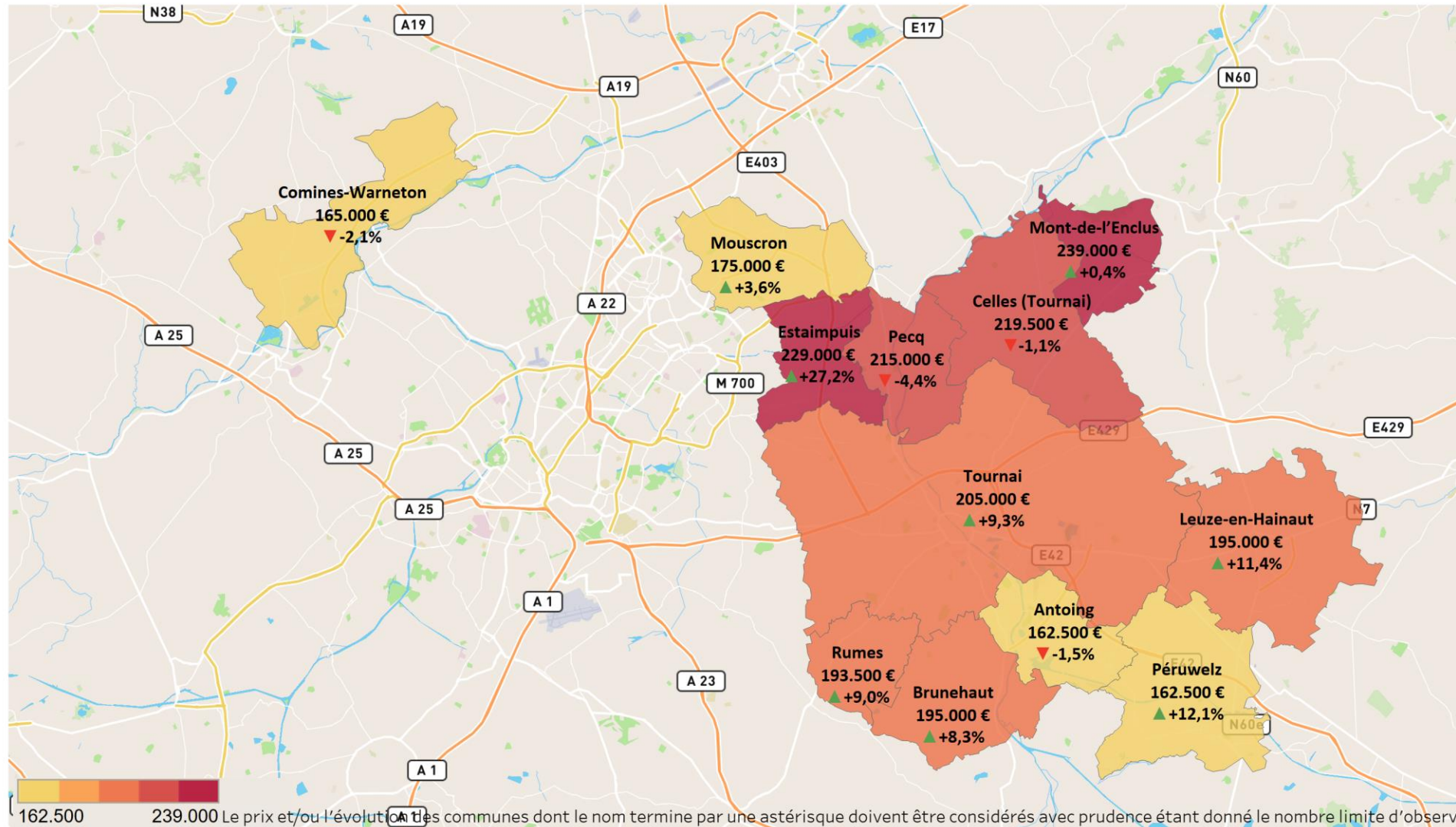


Zoom Hainaut - Arrondissement de Tournai-Mouscron

Hainaut

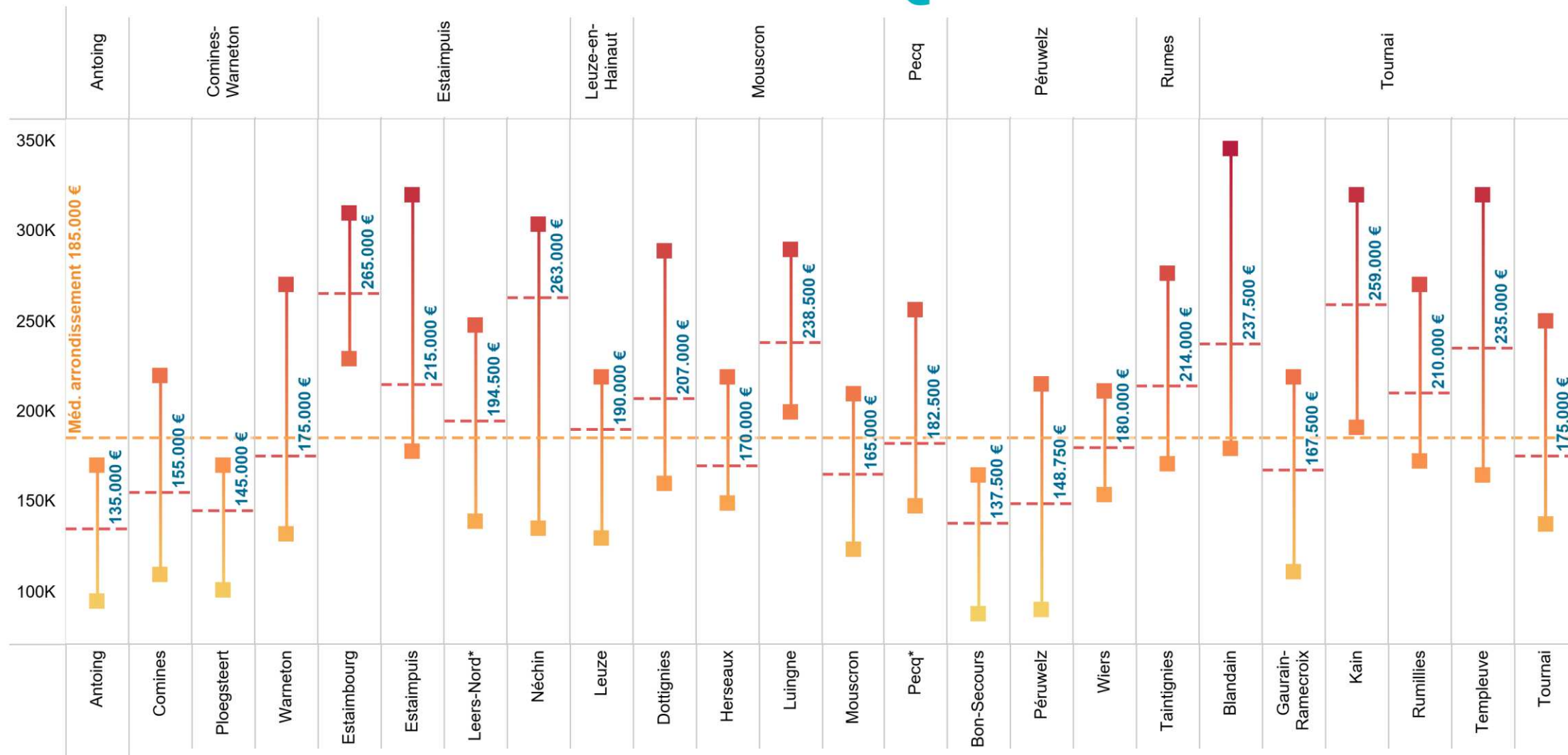


Arrondissement de
Tournai-Mouscron





Zoom Hainaut - Arrondissement de Tournai-Mouscron - IQR

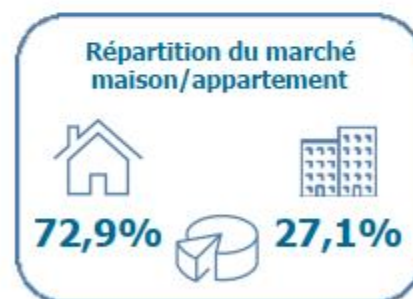
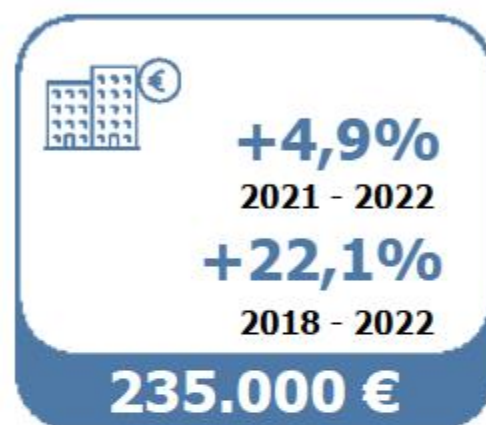


Les IQR des communes/entités communales dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

Évolution du marché immobilier en 2022

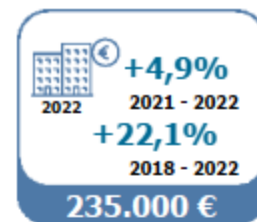
Appartements - Prix médian

Appartements - National

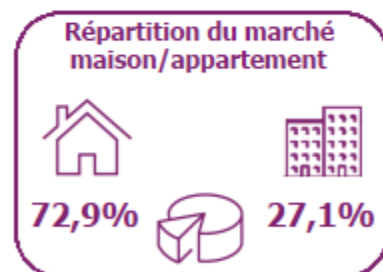
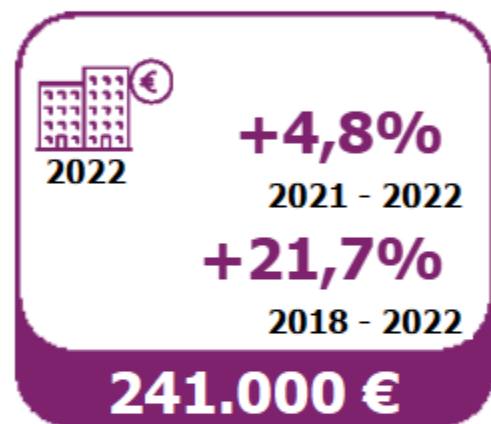


Inflation 2021 - 2022 : **10%**
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

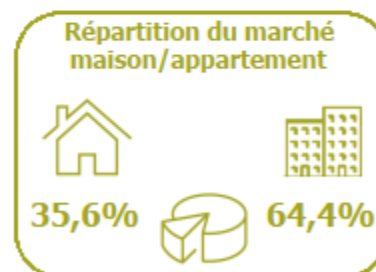
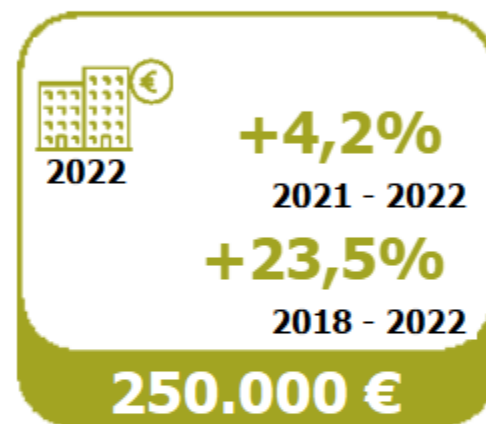
Appartements - Régional



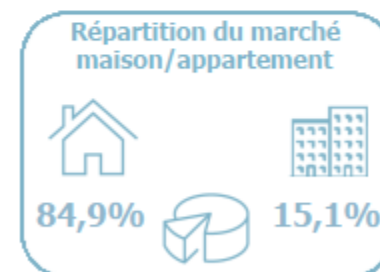
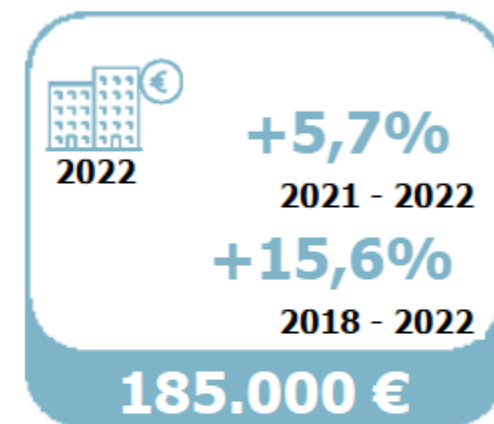
Flandre



Bruxelles



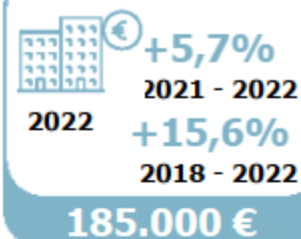
Wallonie



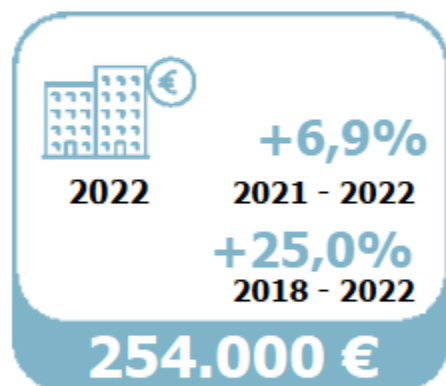
Inflation 2021 - 2022 : 10%
Inflation 2018 - 2022 : 15,4%

Appartements - Provincial

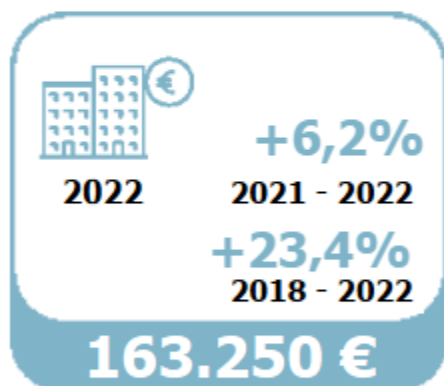
Wallonie



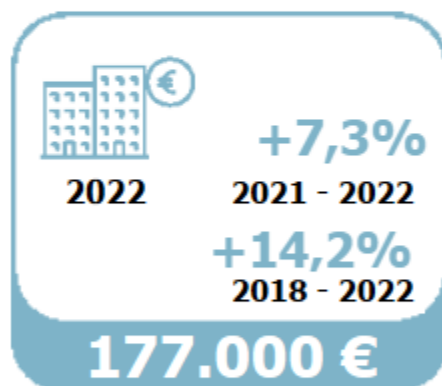
Brabant Wallon



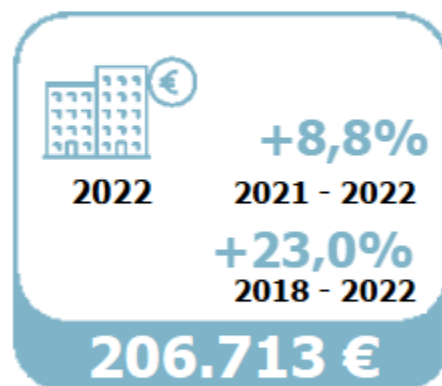
Hainaut



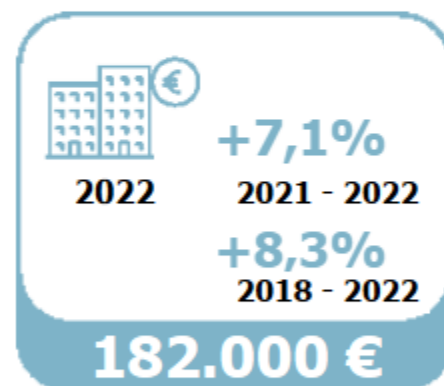
Liège



Luxembourg



Namur



Inflation 2021 - 2022 : **10%**

Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**



Zoom province de Hainaut

Wallonie



+5,7%

2021 - 2022

2022

+15,6%

2018 - 2022

185.000 €



+6,2%

2021 - 2022

+23,4%

2018 - 2022

163.250 €

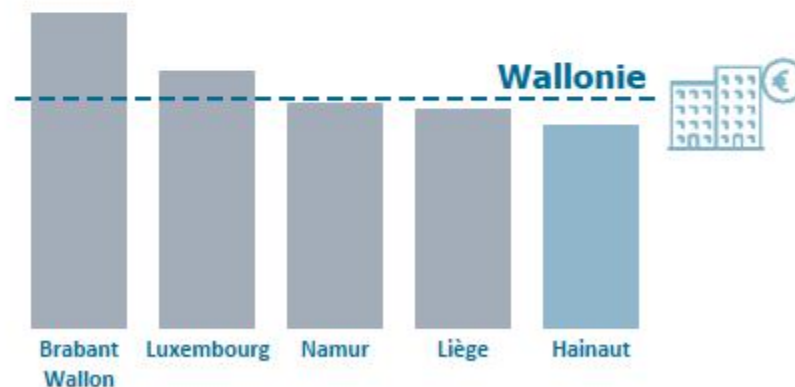
Répartition du marché
maison/appartement



88,6%



11,4%



Inflation 2021 - 2022 : **10,0%**

Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**



Zoom province de Hainaut - Arrondissements

Hainaut



2022

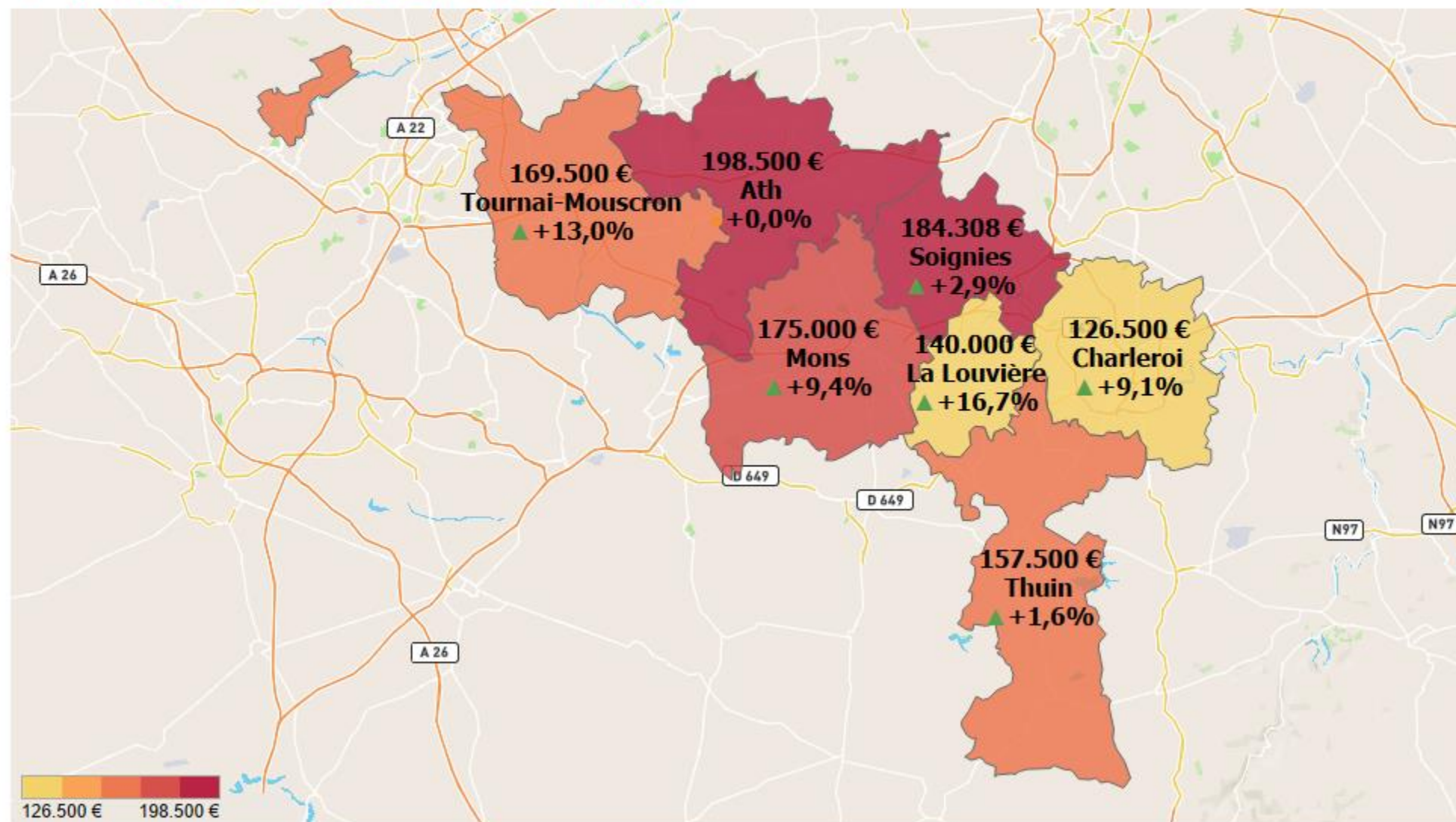
+6,2%

2021 - 2022

+23,4%

2018 - 2022

163.250 €





Zoom Hainaut - Communes

Hainaut



2022

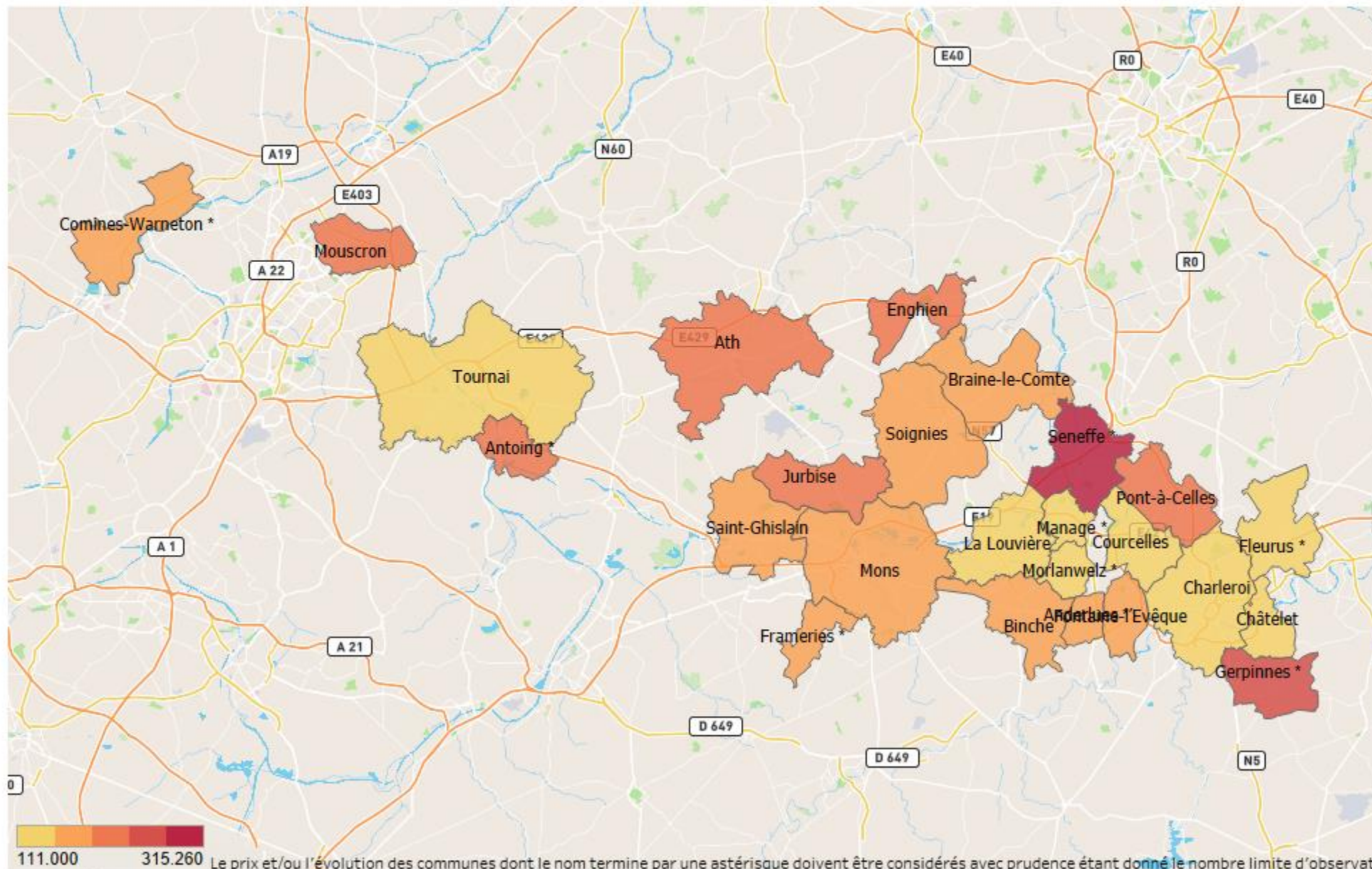
+6,2%

2021 - 2022

+23,4%

2018 - 2022

163.250 €

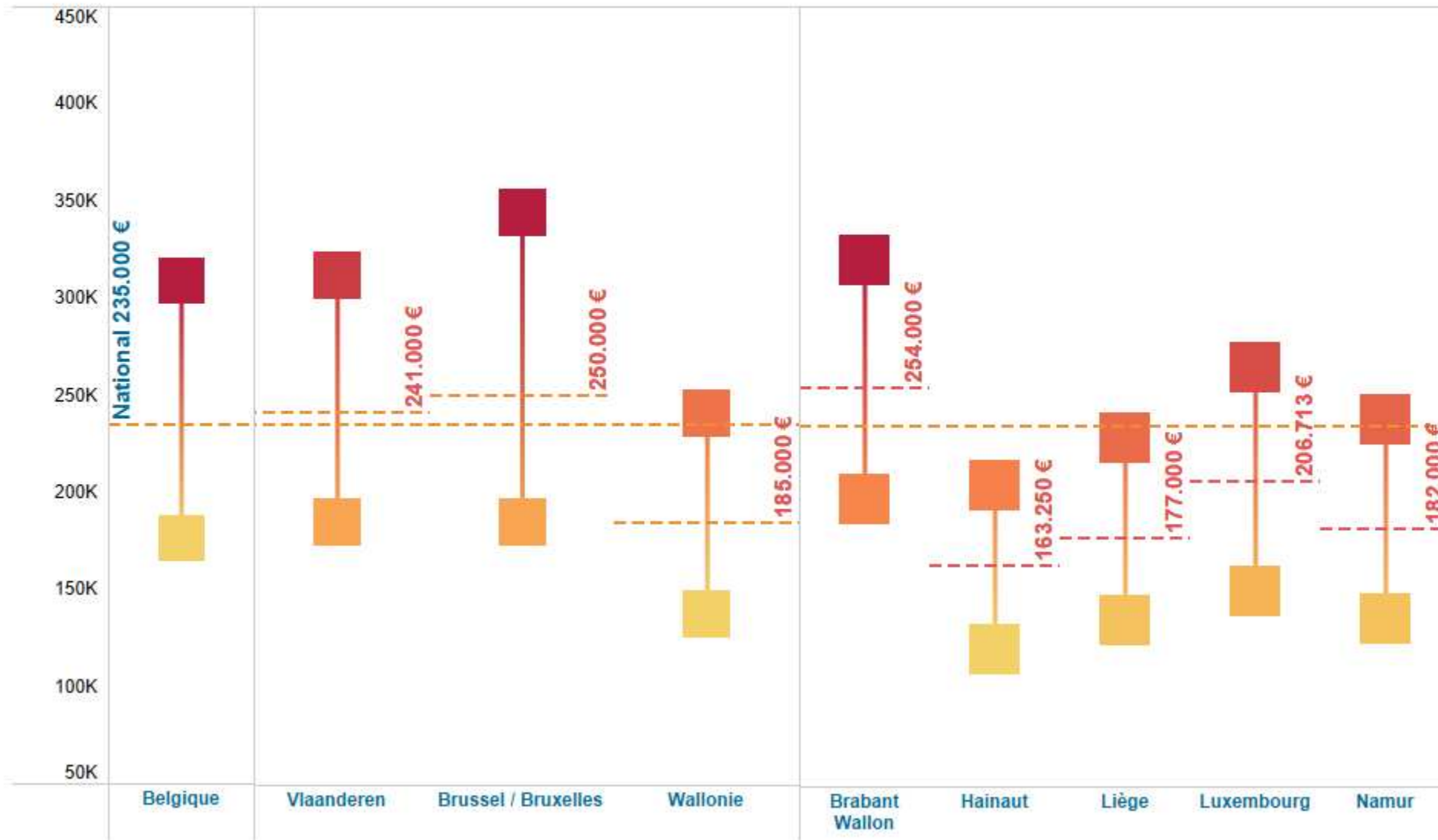


111.000 315.260

Le prix et/ou l'évolution des communes dont le nom termine par une astérisque doivent être considérés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.



IQR - National/Régional/Provincial





Zoom Hainaut - Arrondissement d'Ath

Hainaut



2022

+6,2%

2021 - 2022

+23,4%

2018 - 2022

163.250 €

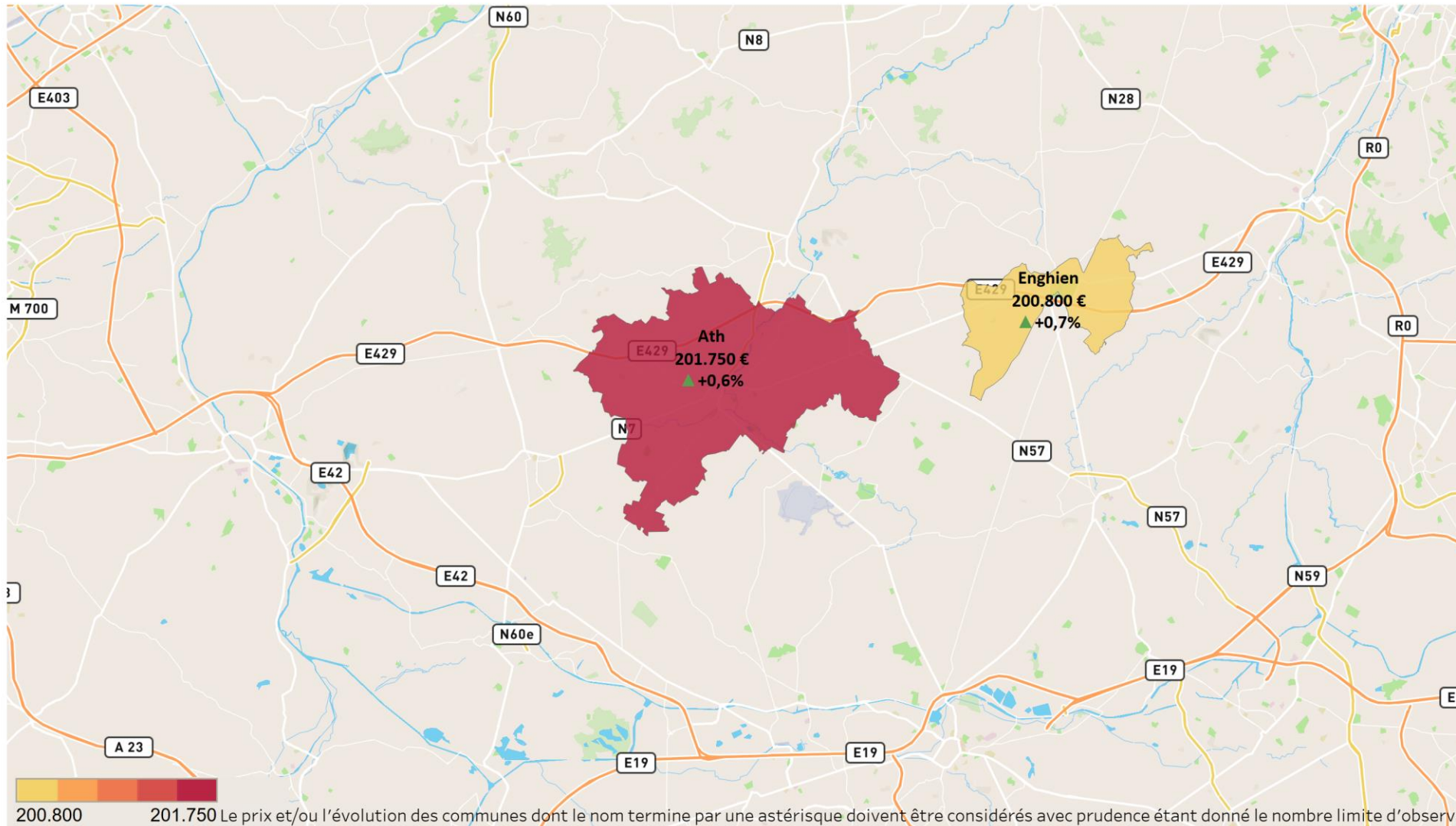
Arrondissement d'Ath



+0,0%

2021 - 2022

198.500 €



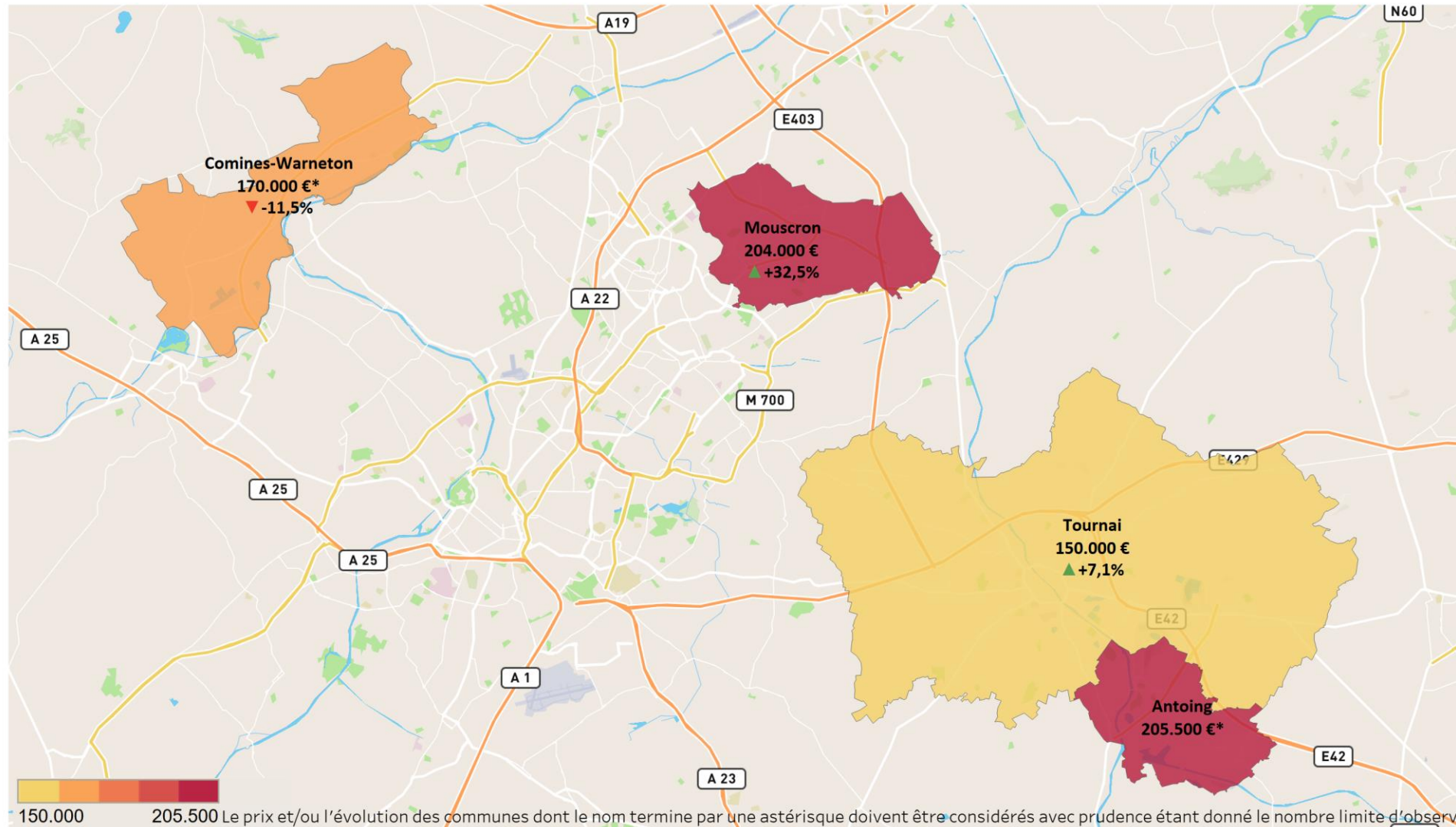


Zoom Hainaut - Arrondissement de Tournai-Mouscron

Hainaut

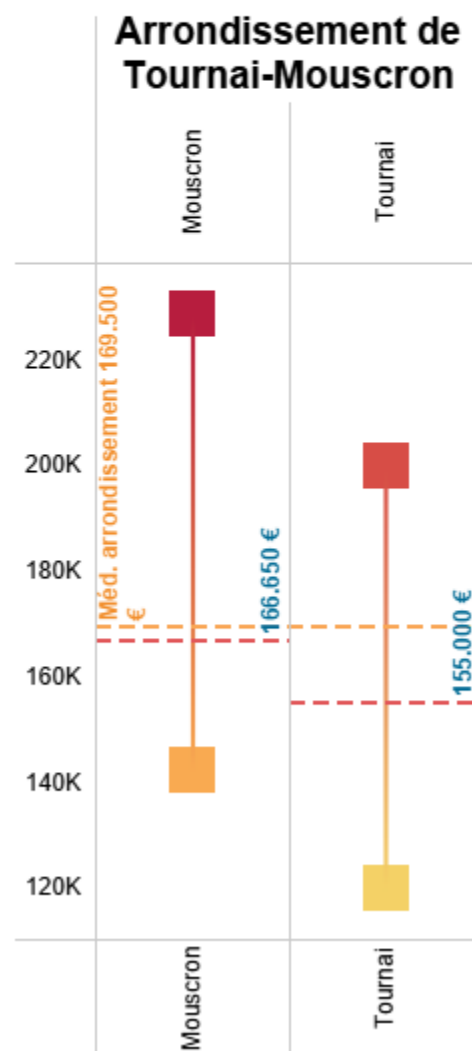


Arrondissement de Tournai-Mouscron





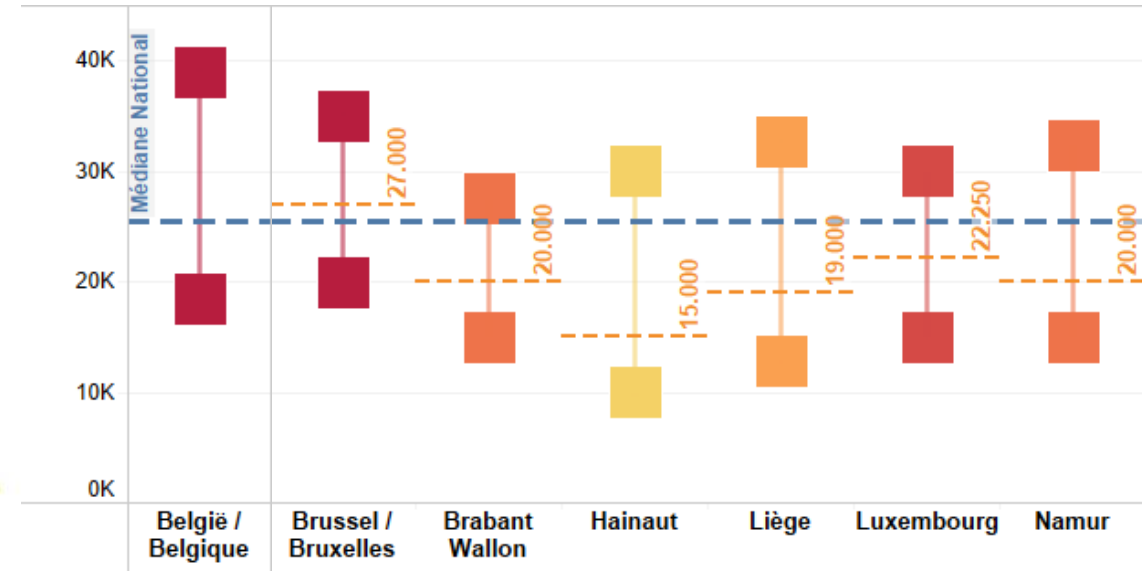
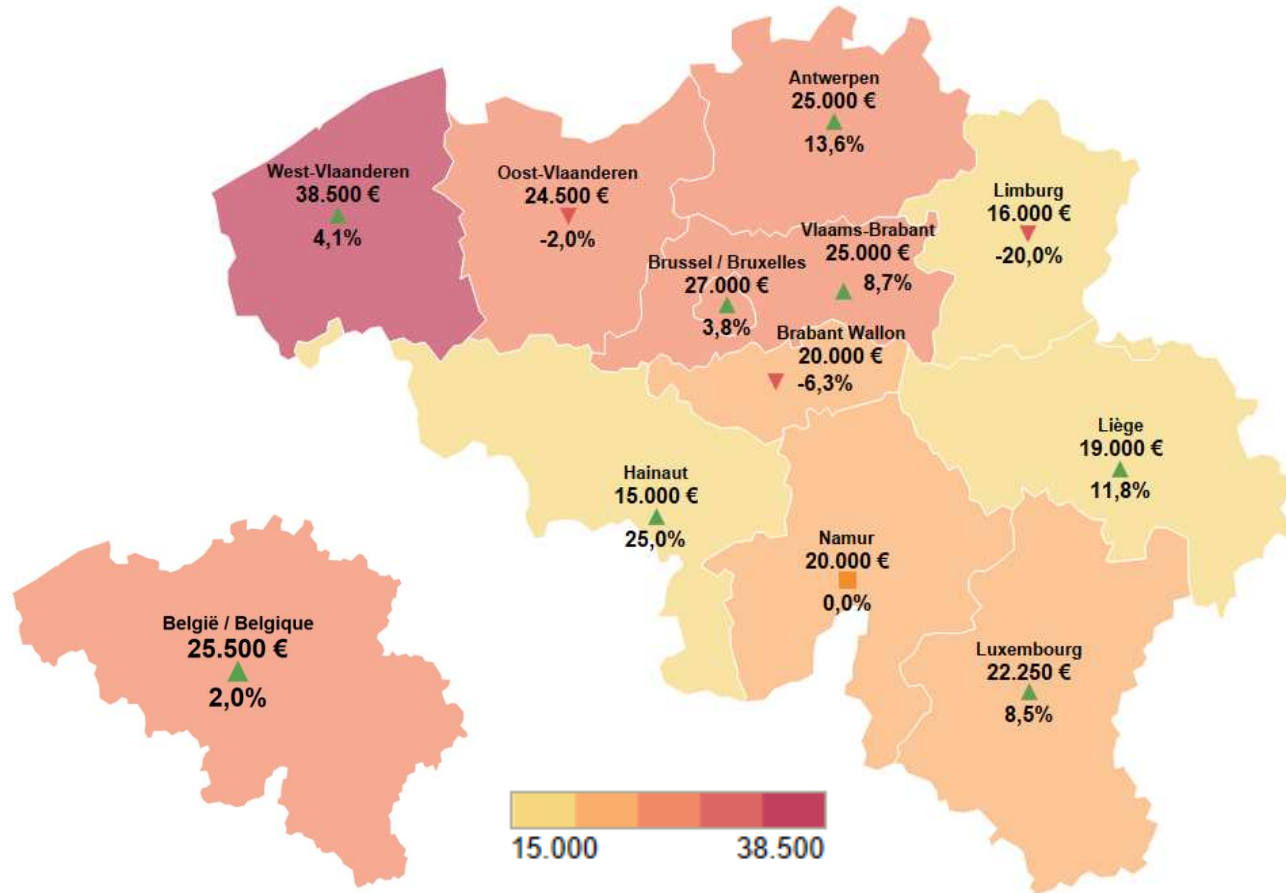
Zoom Hainaut - Arrondissement de Tournai-Mouscron - IQR



Évolution du marché immobilier en 2022

Garage - Prix médian

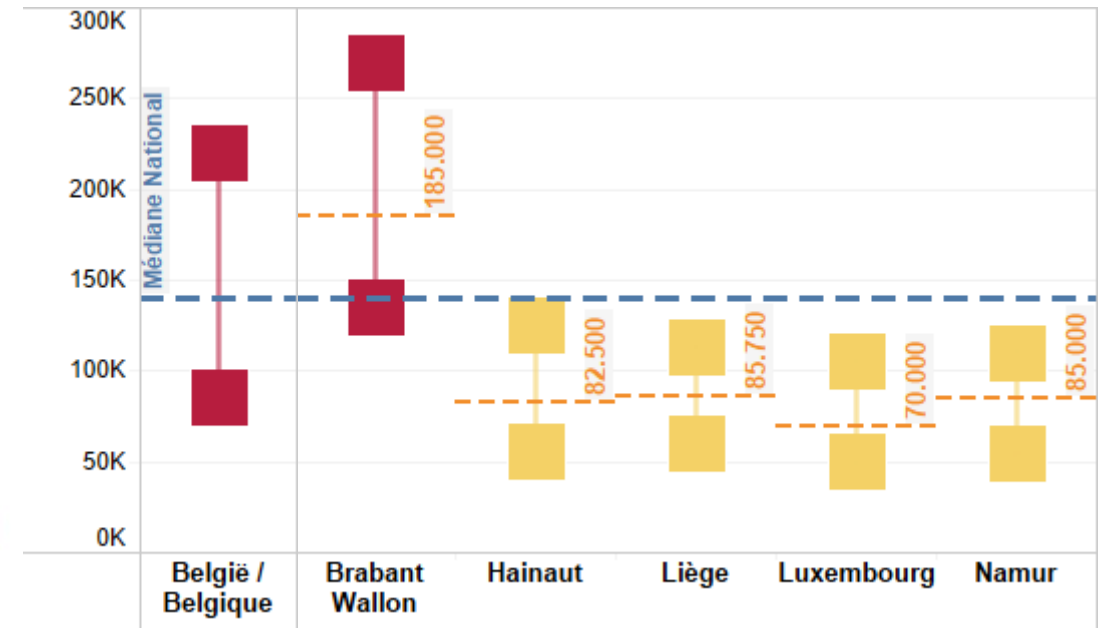
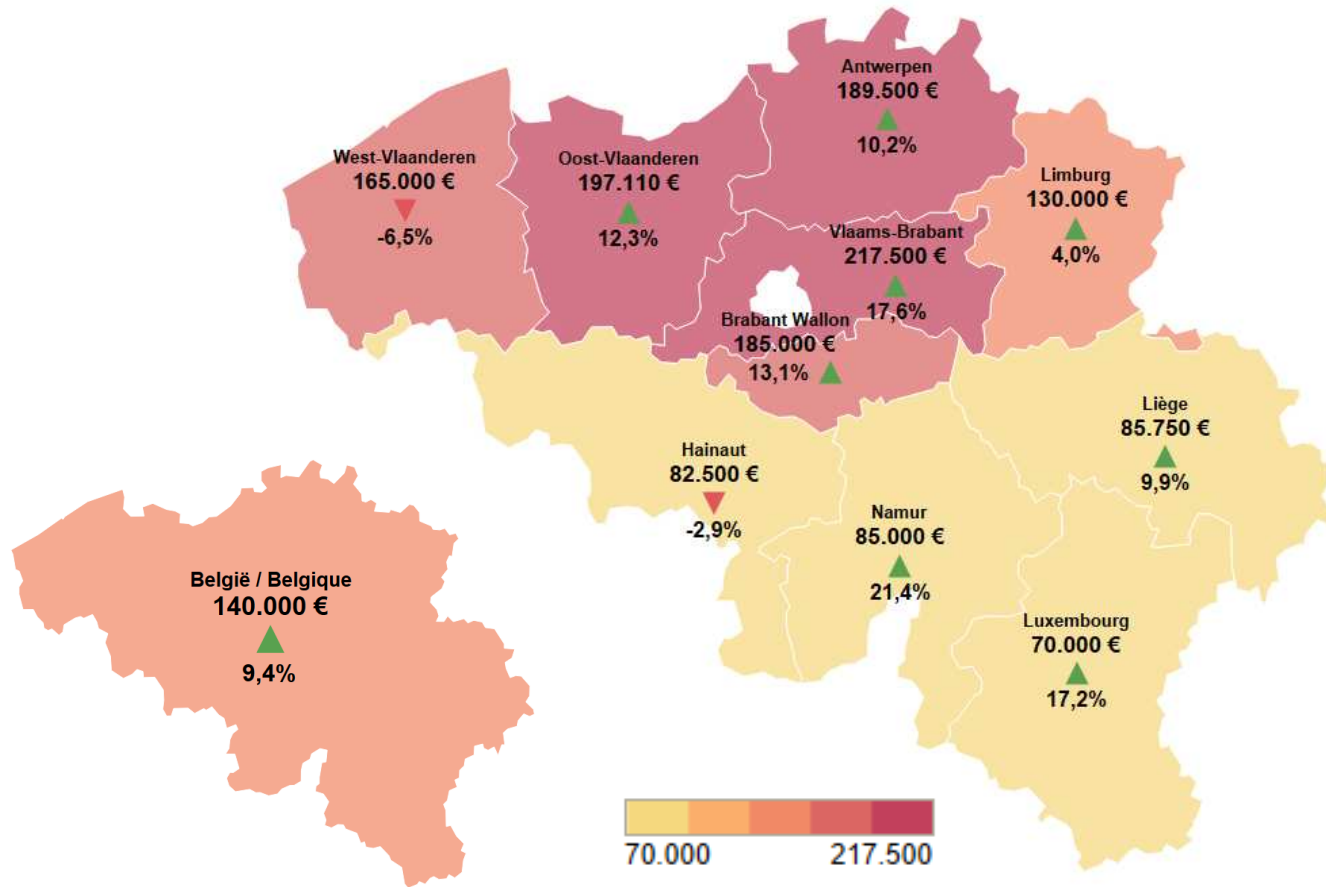
Garage – Prix médian



Évolution du marché immobilier en 2022

Terrain à bâtir - Prix médian

Terrain à bâtir – Prix médian

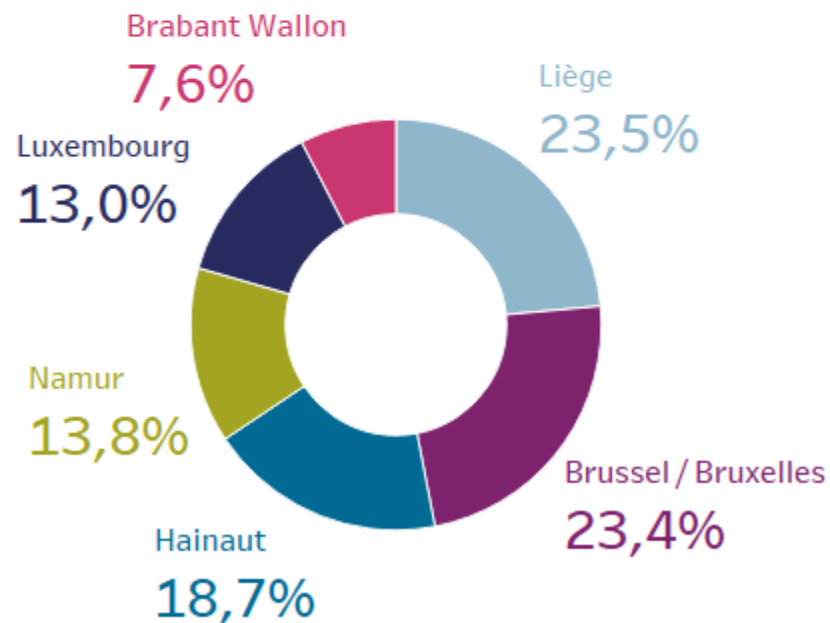


Biddit

591 publications sur Biddit en 2022

+4,0% par rapport à 2021 (23 publications)

Part de marché en 2022



Nombre de publications par type de bien en Hainaut

