

BAROMÈTRE DES NOTAIRES

IMMOBILIER

WWW.NOTAIRE.BE

T2 2018

Baromètre 37

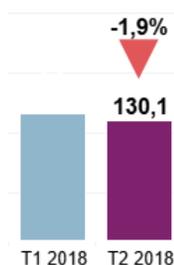
RÉSUMÉ

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

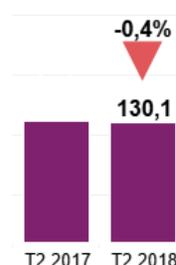
INDICE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE T2 2018



ÉVOLUTION T1 2018 – T2 2018



ÉVOLUTION T2 2017 – T2 2018



PRIX MOYENS

ÉVOLUTION SUR BASE ANNUELLE (2017 – YTD 2018)



ÉVOLUTION SUR 5 ANS (2013 – YTD 2018)



CONTENU

Macro-économique	2
Crédits hypothécaires	3
Activité immobilière	4
Prix moyen des maisons	9
Prix moyen des appartements	18

MACRO-ÉCONOMIQUE

Le trimestre dernier, la confiance en la situation économique future s'est affaiblie 3 mois d'affilée. En mars, l'indice de **confiance des consommateurs** a connu une reprise en atteignant le niveau 3, mais est passé au niveau 2 en avril pour se retrouver jusqu'au niveau -3 en juin. L'indice n'a plus été aussi bas depuis décembre 2016. (Source : BNB)

Confiance des consommateurs

03/2018	04/2018	05/2018	06/2018
3	2	0	-3

En mars, la **confiance des entreprises** est descendue au niveau 0,1. En avril, la confiance a grimpé modestement jusqu'au niveau 1,0. Au mois suivant, le baromètre conjoncturel s'est à nouveau affaibli. Lors du dernier mois du second trimestre, la confiance a légèrement augmenté en passant au niveau 0,6. (Source : BNB)

Confiance des Entreprises

03/2018	04/2018	05/2018	06/2018
0,1	1,0	0,2	0,6

En mars, la **confiance des entreprises dans le secteur de la construction** est descendue au niveau 1,6. Dans les mois suivants, l'optimisme a fortement augmenté et la confiance est passée à 6,1 en avril et à 6,8 en mai. Cette conjoncture ascendante ne s'est pas confirmée en juin en se retrouvant avec un indice au niveau 3. (Source : BNB)

Secteur de la construction

03/2018	04/2018	05/2018	06/2018
1,6	6,1	6,8	3,0

L'**inflation (indice INPC)**, qui s'élevait à 1,4 % en mars, a augmenté progressivement lors des mois suivants pour arriver à 2,1 % en juin. De ce fait, L'inflation atteint ainsi, à nouveau, le niveau du mois de décembre 2017. (Source : BNB)

Inflation

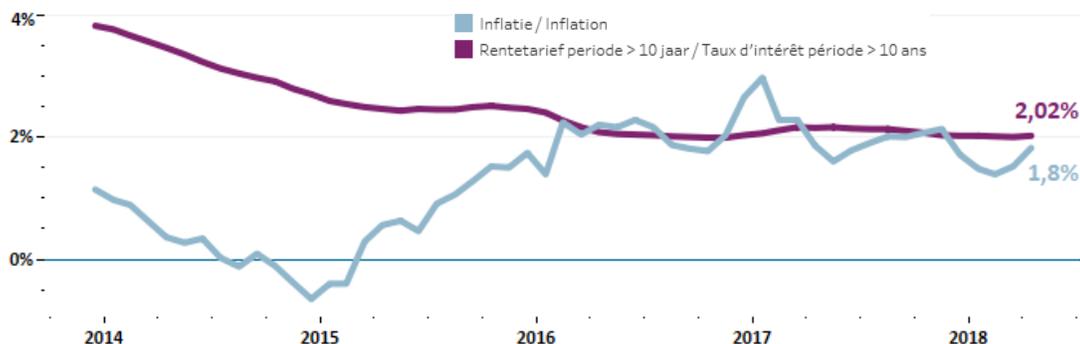
03/2018	04/2018	05/2018	06/2018
1,4%	1,5%	1,8%	2,1%

Le **taux pour un prêt hypothécaire lié à l'achat d'une maison** d'une durée supérieure à 10 ans a varié ces derniers mois autour de 2 % et était de 2,02 % en mai 2018. (Source : BNB)

Taux d'intérêt

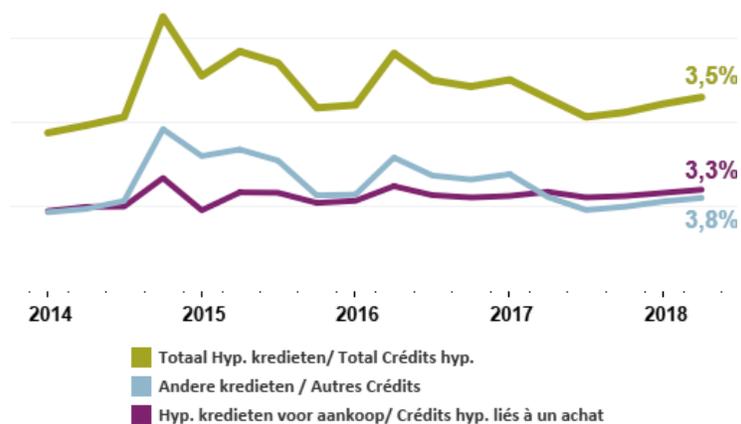
03/2018	04/2018	05/2018
2,01%	2,00%	2,02%

À titre informatif, le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'inflation en Belgique et du taux d'intérêt de la BCE au cours des années précédentes jusque mai 2018. (Source : BNB)

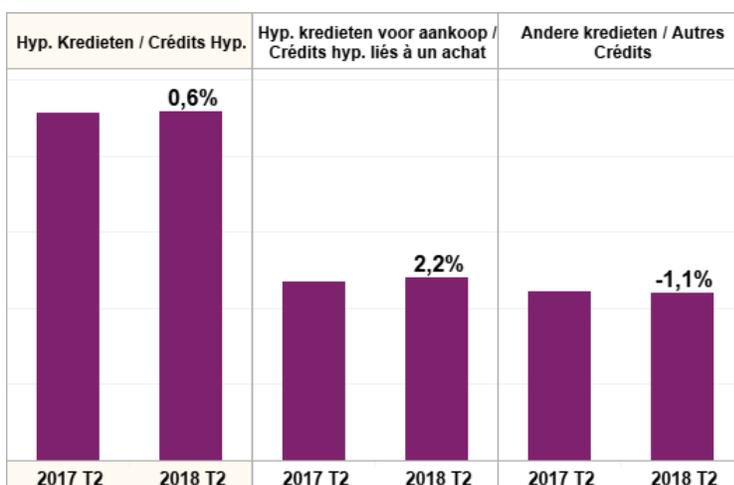


CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

Le nombre de **crédits hypothécaires** souscrits lors du deuxième trimestre de cette année a augmenté de +3,5 % par rapport au premier trimestre. Les **crédits hypothécaires liés à l'achat d'une habitation** ont connu pour le deuxième trimestre d'affilée une augmentation de plus de 3 %. Il n'y a plus jamais eu autant de crédits hypothécaires conclus depuis le 2^e trimestre de 2016. Les autres crédits ont également connu une croissance similaire (+3,8 %).



Le nombre de crédits hypothécaires a connu une légère augmentation de +0,6 % par rapport au même trimestre l'année dernière et 2,2 % de crédits hypothécaires liés à l'achat d'une habitation ont été souscrits en plus. Les autres crédits ont légèrement chuté de -1,1 %.



ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'évolution trimestrielle de l'activité nationale est présentée dans la partie supérieure du graphique ci-joint (flèches et pourcentages). L'indice de l'activité immobilière en Belgique termine le deuxième trimestre 2018 à 130,1 points, ce qui représente une diminution d'un peu moins de -2 % par rapport au premier trimestre. De ce fait, l'indice se retrouve à nouveau au niveau atteint fin de l'année dernière.

En comparaison avec le même trimestre de l'année dernière, le volume immobilier est resté relativement stable (-0,4 %). L'évolution par rapport à la même période un an auparavant est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 1.

Au cours du trimestre dernier, le mois de mai a connu la plus haute activité immobilière. En comparaison avec mai 2017, le nombre de transactions a cependant chuté de -2,6 %. Le niveau de transactions le plus faible durant le deuxième trimestre a eu lieu, comme l'année dernière, au mois d'avril. Cette année, le volume de l'immobilier était cependant de 2,4 % plus élevé par rapport à avril 2017.



Graphique 1 : Activité immobilière en Belgique / Évolution trimestrielle & évolution deuxième trimestre 2017 - 2018

Sur les 6 premiers mois de l'année, l'activité immobilière nationale s'est affaiblie de -1,2 % en comparaison avec les 6 premiers mois de 2017. Après les années records 2016 et 2017 et suite à l'attitude prudente des acquéreurs potentiels au vu de la modification des droits d'enregistrement en Flandre en vigueur depuis le 1^{er} juin dernier, l'activité sur le marché immobilier semble se calmer quelque peu au niveau national.

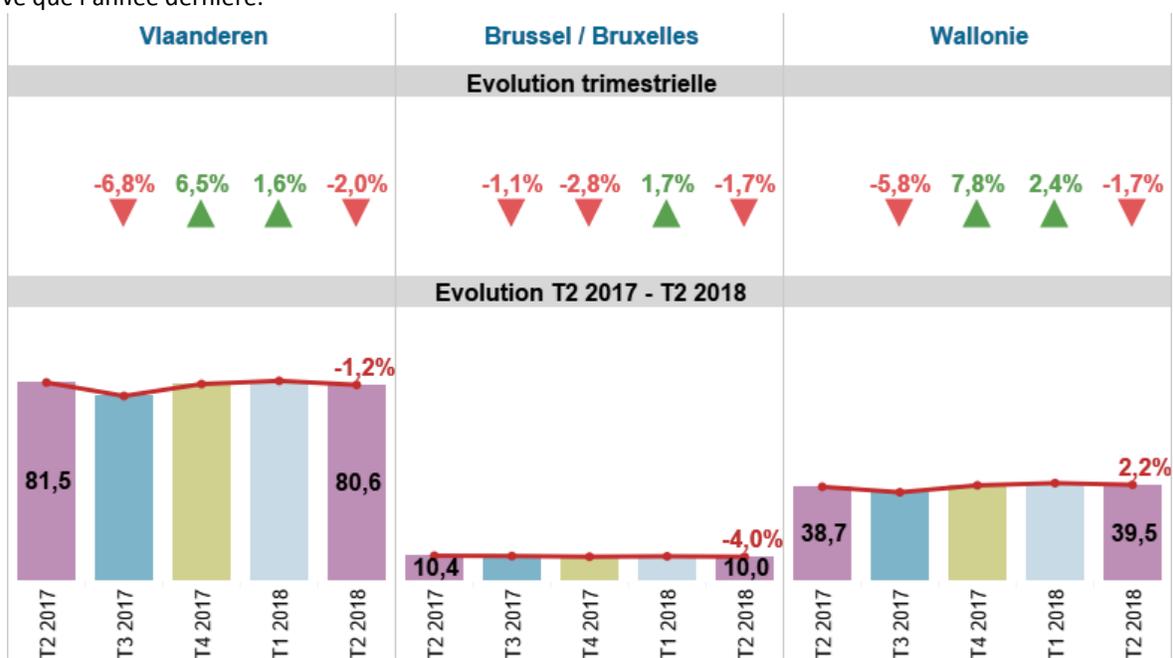


Graphique 2 : Évolution de l'activité immobilière premier semestre 2017 - 2018

Toutefois, tel qu'il sera traité dans les pages suivantes, l'activité sur le marché immobilier régional est fort différenciée.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE RÉGIONALE

Le graphique 3 cible l'activité immobilière par région. En comparaison avec le premier trimestre de 2018, le nombre de transactions immobilières a diminué dans chacune des régions. Ce phénomène est représenté dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages). La Flandre, qui représente 62 % du volume immobilier en Belgique, a connu la plus forte baisse avec -2,0 %. L'indice régional d'activité immobilière en Flandre a atteint les 80,5 points. À Bruxelles et en Wallonie, l'activité a chuté de -1,7 % par rapport au trimestre dernier. Dû à ces diminutions, la Flandre et Bruxelles se retrouvent au niveau de fin 2017. L'indice en Wallonie est légèrement plus élevé que l'année dernière.



Graphique 3 : Évolution de l'activité immobilière par région / Évolution trimestrielle & évolution deuxième trimestre 2017 - 2018

Comparé au même trimestre de l'année dernière, la Wallonie a été la seule région à connaître une activité immobilière croissante (+2,2%). Cette évolution est représentée dans la partie inférieure du graphique (ligne et pourcentage). Au premier trimestre, la Wallonie était également la seule région à avoir plus de transactions immobilières par rapport au même trimestre de l'année dernière¹.

En comparant le premier semestre 2018 à celui de 2017, nous constatons une croissance de l'activité uniquement en Wallonie. La forte baisse de l'activité bruxelloise au deuxième trimestre entraîne une diminution du nombre de transactions de -1,9 % sur une période de six mois. En Flandre, on remarque exactement l'inverse : la baisse considérable du premier trimestre (-4,1 %¹) et le recul au deuxième trimestre ont entraîné une diminution de l'activité immobilière de -2,7 % sur les six premiers mois.

Le nombre de transactions en Flandre subit un recul de -1,2 % par rapport à la même période l'année dernière. À Bruxelles, nous relevons une baisse de -4,0 %, soit la plus forte diminution du volume immobilier au niveau régional.

Graphique 4 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison premier semestre 2017 - 2018



¹ Voir Baromètres des notaires Immobilier T1 2018 de notaire.be

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE PROVINCIALE

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN FLANDRE

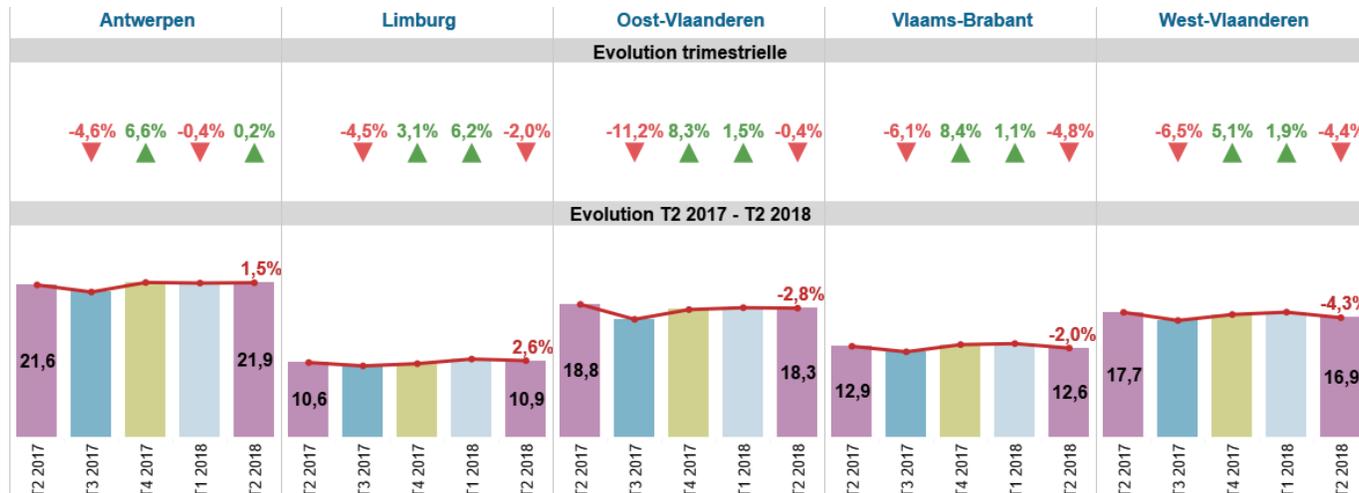
Comme relaté précédemment dans ce baromètre immobilier, l'activité immobilière flamande a chuté de -2,0 % par rapport au trimestre dernier et de -1,2 % par rapport au 2^e trimestre de 2017.

Au niveau des provinces, le Brabant flamand et la Flandre occidentale connaissent la plus grande baisse du nombre de transactions immobilières au deuxième trimestre. Le Brabant flamand, représentant un dixième de l'activité immobilière belge, a vu une diminution d'un peu moins de 5,0 % par rapport au premier trimestre de 2018. Par rapport au même trimestre de l'année dernière, le volume immobilier a chuté de -2,0 %.

La Flandre occidentale est également caractérisée par une baisse de l'activité immobilière par rapport au 1^{er} trimestre de 2017 (-4,4 %). À l'exception de Dixmude et Furnes, le nombre de transactions immobilières a diminué dans chacun de ses arrondissements. L'indice immobilier de Flandre occidentale se situe dès lors tout juste sous les 17 points, soit -4,3 % en moins que le 2^e trimestre de 2017. La Flandre occidentale est la seule province à subir une telle diminution sur cette période.

Les provinces flamandes qui connaissent le plus grand nombre de transactions immobilières, à savoir Anvers et la Flandre orientale, restent stables par rapport au trimestre précédent.

En comparaison au même trimestre de 2017, les provinces du Limbourg et d'Anvers sont les seules provinces flamandes à connaître une évolution positive du marché immobilier (respectivement +2,6 % et +1,5 %).



Graphique 5 : Activité immobilière en Flandre par province / Évolution trimestrielle & évolution deuxième trimestre 2017 - 2018

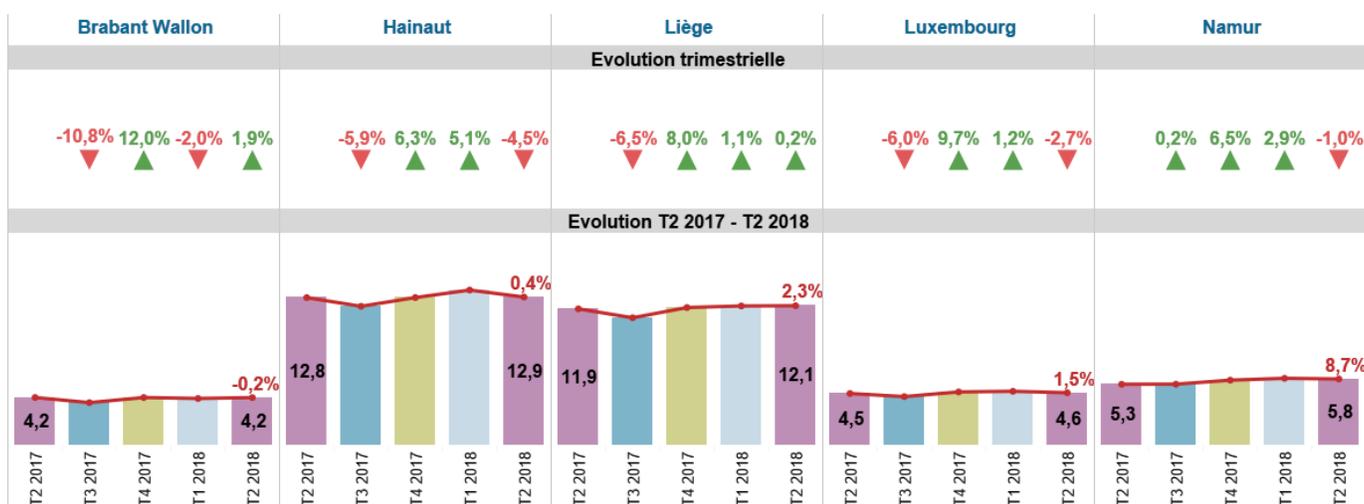
L'évolution de l'activité immobilière des six premiers mois de l'année par rapport aux six premiers mois de l'année dernière seront traités plus loin dans ce baromètre (page 8).

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN WALLONIE

Comparé au trimestre précédent, le nombre de transactions immobilières en Wallonie a diminué de -1,7 % ce trimestre dernier. Contrairement à l'évolution de sa région, le Brabant wallon est la seule province wallonne à enregistrer un volume immobilier en hausse (+1,9 %). Cette augmentation est toutefois limitée et compense la diminution survenue au premier trimestre. Par rapport au 2^e trimestre de 2017, l'activité du Brabant wallon reste stable (-0,2 %).

Le Hainaut et le Luxembourg ont connu la plus grande baisse de l'activité immobilière en comparaison au trimestre précédent (-4,5 % et -2,7 %). À l'exception de Tournai, tous les arrondissements du Hainaut ont subi une diminution de l'activité immobilière. Les arrondissements de Thuin, Mouscron et Soignies ont vu leur nombre de transactions immobilières diminuer de -10 % ou plus. À l'inverse, l'arrondissement de Tournai connaît une augmentation de +9,1 %.

Sur une période de 5 trimestres, la province de Namur possède la plus grande croissance de l'activité immobilière (+8,7 %). Les provinces de Liège et du Luxembourg ont effectué plus de transactions au 2^e trimestre de 2018 qu'au 2^e trimestre de 2017. L'activité en Brabant wallon et en province de Hainaut reste quant à elle stable sur cette période. Pour rappel, l'activité en Wallonie a grimpé de 2,2 % sur cette période (voir graphique 3).



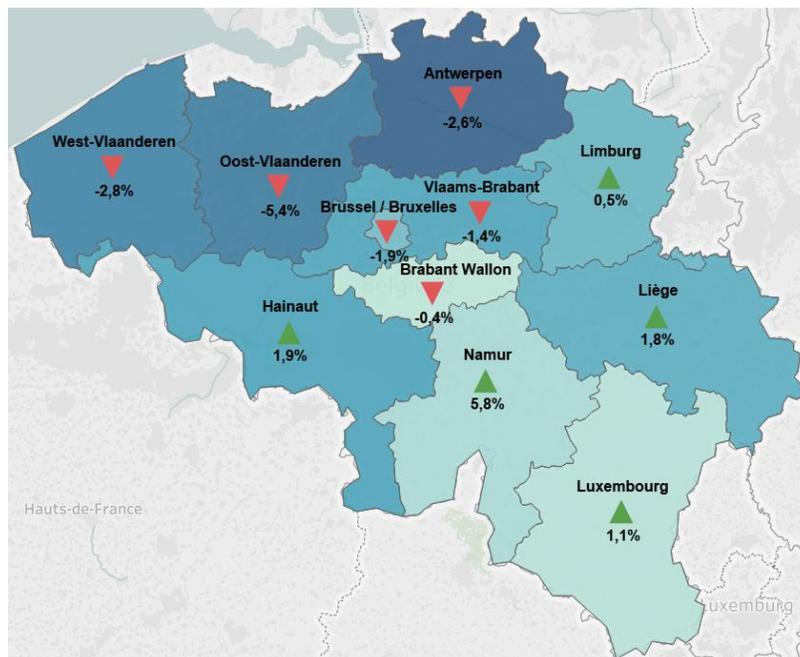
Graphique 6 : Activité immobilière en Wallonie par province / Évolution trimestrielle & évolution deuxième trimestre 2017 - 2018

La page suivante traite de l'évolution de l'activité immobilière des six premiers mois de l'année par rapport aux six premiers mois de l'année dernière.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES AU PREMIER SEMESTRE

La carte ci-dessous donne un aperçu de l'évolution de l'activité immobilière dans les différentes provinces de Belgique. Nous comparons l'activité des 6 premiers mois de cette année à celle des 6 premiers mois de 2017.

Le code couleur de la carte représente l'activité immobilière de chaque province. Plus la couleur est foncée, plus l'activité immobilière est forte dans cette province. Plus la couleur est claire, plus l'activité immobilière y est faible. L'activité immobilière est donc la plus élevée en province d'Anvers. Au premier semestre de 2018, 16,6 % de toutes les transactions immobilières y ont été effectuées. La ville d'Anvers, avec ses arrondissements, représente déjà à elle seule 4,6 % du nombre total de transactions en Belgique. À l'opposé, la province avec le volume le plus bas se situe en Wallonie. Le Brabant wallon représente 3,1 % de toutes les transactions en Belgique.



Graphique 7 : Carte d'aperçu activité immobilière dans les provinces / comparaison premier semestre 2017 - 2018

Nous avons vu précédemment que l'activité en Flandre au cours des six premiers mois de cette année a diminué de -2,7 % par rapport à la même période l'année dernière (graphique 4). Bruxelles a connu une baisse de -1,9 % tandis que la Wallonie a accru son volume immobilier de +2,1 %.

À l'exception du Limbourg, l'activité de toutes les provinces du nord de la Belgique s'est affaiblie. La province de Flandre orientale subit la baisse la plus forte (-5,4 %). Les arrondissements d'Alost, Termonde, Gand et Audenarde sont responsables de cette baisse. À Anvers et en Flandre occidentale, on constate également des diminutions dans la plupart des arrondissements. En Flandre occidentale, seuls les arrondissements de Furnes et de Dixmude font exception.

En Wallonie, le volume immobilier a grimpé de 1 à 2 % dans les provinces du Luxembourg, de Hainaut et de Liège. Au premier semestre, Namur a connu la plus grande croissance de son activité, +5,8 % par rapport à la même période l'année dernière. L'activité immobilière en Brabant wallon est restée stable (-0,4 %).

Au niveau des arrondissements, Bastogne (province de Luxembourg) et Dinant (province de Namur) ont connu les plus croissances les plus importantes avec respectivement + 18,4% et +9,9%. Marche-en-Famenne (province du Luxembourg) est le seul arrondissement en Wallonie à subir une baisse de plus de 5 % (-8,0 %).

PRIX MOYEN DES MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

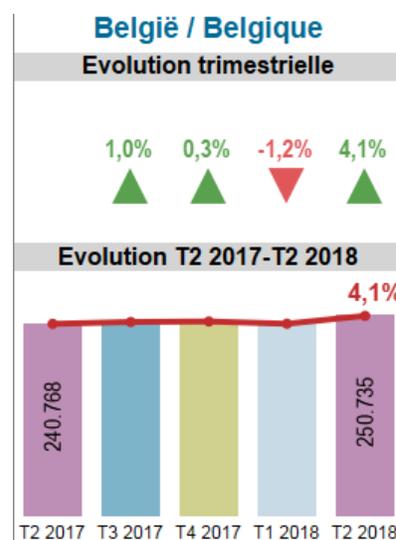
- Les immeubles de rapport,
- Les fermes,
- Les villas de luxe.

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

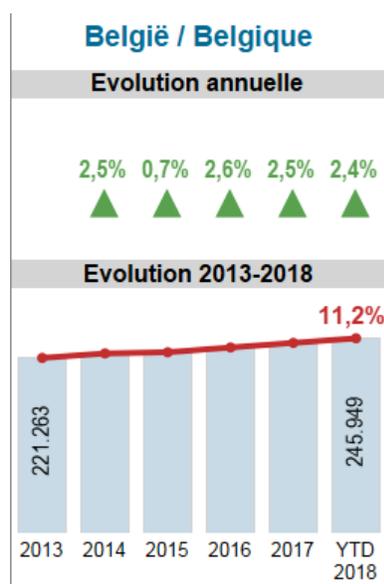
Alors que le prix moyen d'une maison a témoigné d'un léger recul au 1^{er} trimestre 2018, le 2^{ème} trimestre affiche une hausse significative de +4,1% par rapport au trimestre précédent. L'évolution d'un trimestre à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique 8 ci-dessous (flèches et pourcentages). Le prix moyen d'une maison en Belgique atteint 250.735 EUR au 2^{ème} trimestre 2018. C'est la première fois que le palier de 250.000 EUR est dépassé.

Par rapport au 2^{ème} trimestre 2017, le prix moyen a augmenté de +4,1%, soit 10.000 EUR. L'évolution par rapport à la même période il y a un an est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 8.

Tout comme dans les baromètres précédents, nous utilisons, la donnée « year-to-date » pour évaluer de manière plus précise l'évolution des prix moyens des maisons. Le prix « year-to-date » pour le 2^{ème} trimestre 2018 est calculé sur la période à partir du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018 et est comparé au prix moyen de 2017 et des années antérieures.



Graphique 8: Evolution trimestrielle du prix moyen d'une maison en Belgique



Le graphique 9 représente le prix annuel moyen d'une maison au niveau national et son évolution à partir de 2013 jusqu'à aujourd'hui (2^{ème} trimestre 2018). L'évolution d'une année à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages). L'évolution sur un horizon de 5 ans est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique.

Le prix moyen des maisons a augmenté de manière consécutive au cours de ces 4 dernières années ainsi que ces 6 derniers mois.

Le prix moyen d'une maison en 2018 (245.949 EUR) est supérieur de +11,2% par rapport à 2013 (221.263 EUR). Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +8,0% (Source : Eurostat).

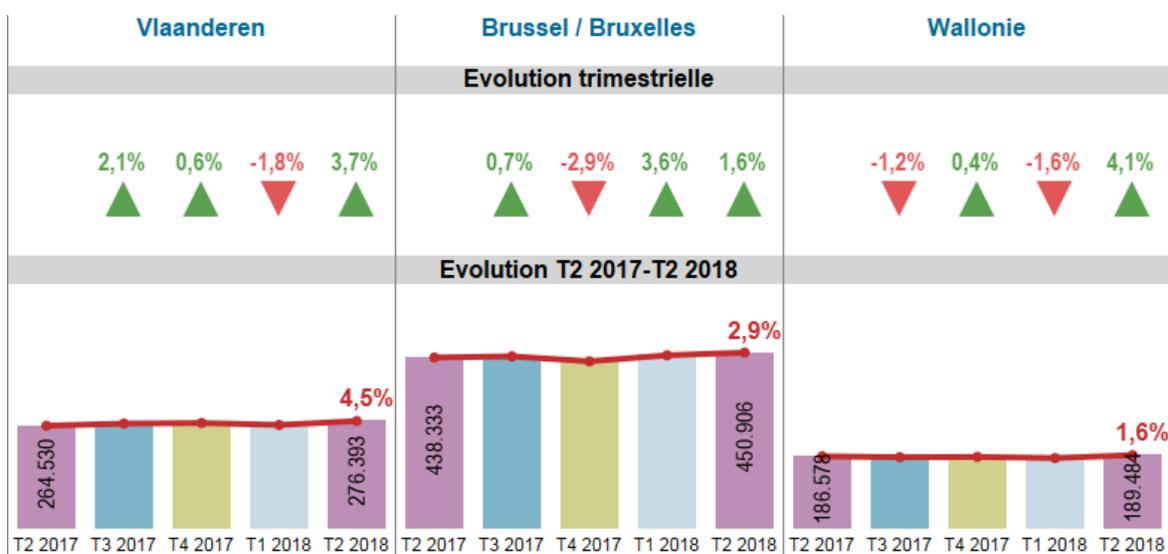
Graphique 9: Evolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE REGIONALE

Le graphique ci-dessous présente l'évolution trimestrielle du prix moyen des maisons par région sur les 5 derniers trimestres. L'évolution d'un trimestre à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages). L'évolution par rapport à la même période il y a un an est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique

Le prix moyen d'une maison au 2^{ème} trimestre 2018 est en hausse dans les 3 régions. Le prix moyen d'une maison en Wallonie et en Flandre repart à la hausse après le léger recul observé au 1^{er} trimestre 2018. La Wallonie témoigne de la plus forte hausse avec +4,1%, suivie par la Flandre avec +3,7% et la Région Bruxelles-Capitale avec +1,6%.

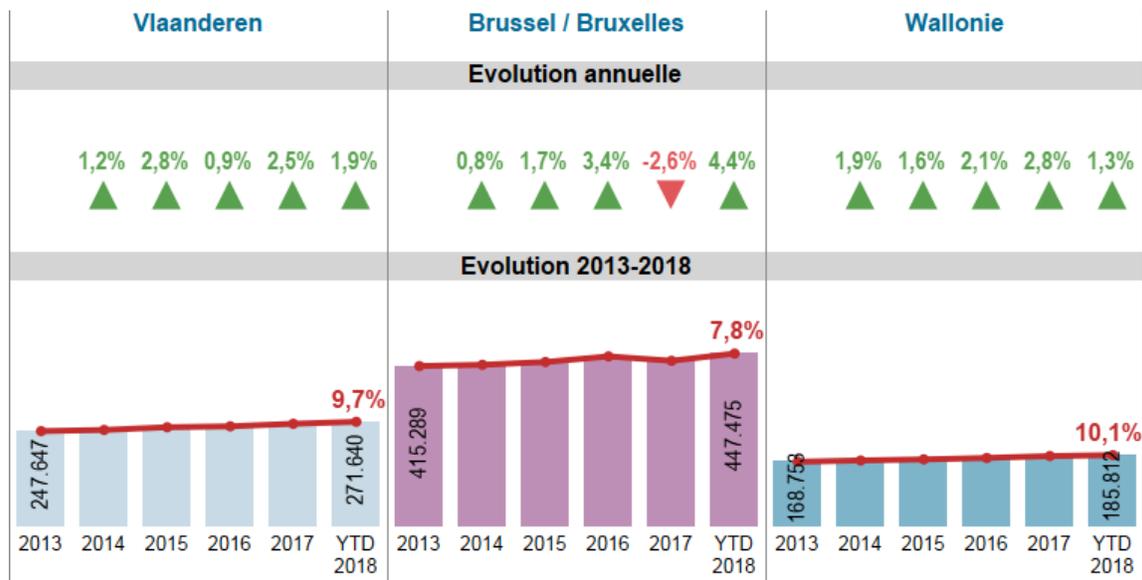
Les moyennes dans les 3 régions n'ont jamais été aussi hautes depuis ces 5 derniers trimestres. Pour la Wallonie, le prix moyen est supérieur de +1,6% à celui atteint il y a un an, soit +3.000 EUR. A Bruxelles, le prix moyen atteint au 2^{ème} trimestre 2018 est de +2,9% supérieur à celui du 2^{ème} trimestre 2017, soit +12.000 EUR. En Flandre, l'augmentation est de +4,5%, soit également +12.000 EUR.



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

Comme nous le verrons par la suite, seules la Région de Bruxelles-Capitale et les deux Brabant affichent un prix moyen dépassant les 300.000 EUR.

Le graphique 11 clarifie l'évolution du prix moyen d'une maison au niveau national en affichant l'évolution annuelle du prix moyen par région de 2013 à fin juin 2018.



Graphique 11 : Evolution annuelle du prix moyen d'une maison au niveau régional

Les 3 régions reflètent la tendance nationale à la hausse par rapport à 2017, la croissance la plus élevée étant observée en région Bruxelles-Capitale (+4,4%).

A titre de rappel, le prix moyen d'une maison en Belgique sur les premiers 6 mois de 2018 est de 245.949 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +81,9%, la Flandre de +10,4% et le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -24,5%.

En 2018, le prix moyen d'une maison de la Région de Bruxelles-Capitale est de 447.475 EUR. Aujourd'hui une maison affiche, en moyenne, en région Bruxelles-Capitale, un surcoût de 176.000 EUR par rapport à la Flandre et de 262.000 EUR par rapport à la Wallonie.

Par rapport à 2013, le prix moyen en Flandre et en Wallonie affiche une croissance de respectivement de +9,7% et +10,1%. Une maison en Flandre coûte en moyenne 24.000 EUR de plus qu'en 2013 et 17.000 EUR de plus en Wallonie. La Wallonie affiche la croissance la plus forte.

La Région de Bruxelles-Capitale affiche, quant à elle, une croissance de +7,8% entre 2013 et 2018, une maison y coûte en moyenne 32.000 EUR de plus qu'il y a 5 ans.

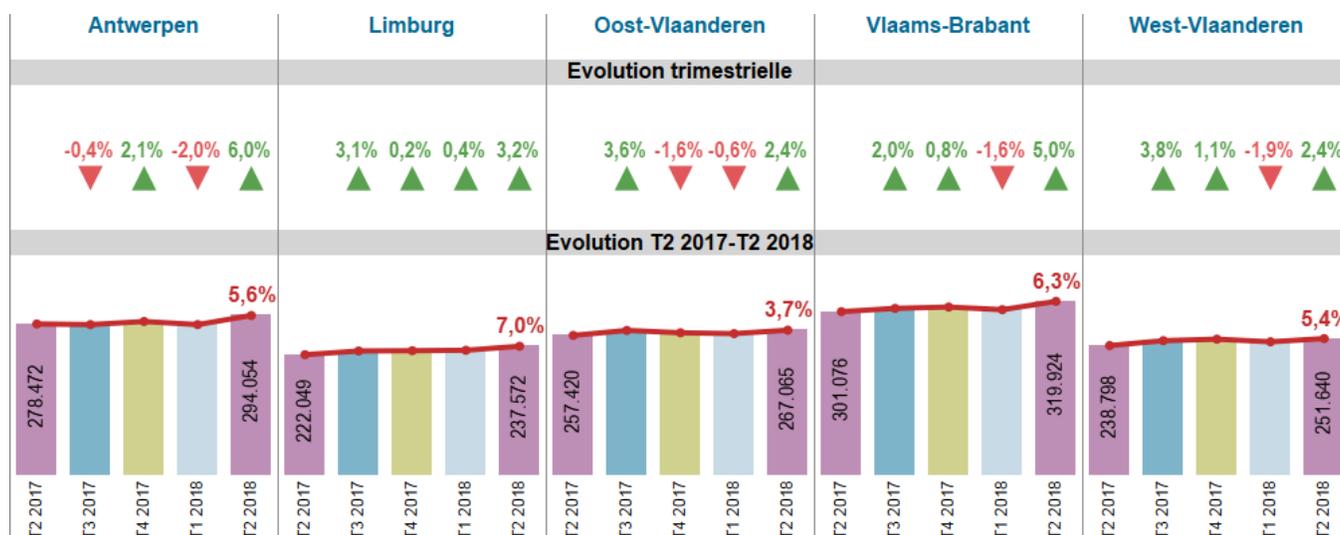
Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +8,0% (Source : Eurostat).

Dans les pages qui suivent, nous nous concentrerons sur les provinces, pour lesquelles nous analyserons également les prix moyens trimestriels et annuels.

PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

Le prix moyen d'une maison sur l'ensemble des **provinces flamandes** augmente de 3,7% par rapport au premier trimestre 2018 (graphique 10). Le prix moyen en Flandre est de 276.393 EUR au 2^{ème} trimestre 2018.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution sur base trimestrielle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 trimestres (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'une maison pour les provinces flamandes.



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

L'augmentation régionale par rapport au 1^{er} trimestre 2018 est confirmée dans toutes les provinces sans exception (de +2,4% dans les deux Flandres à +6% en province d'Anvers). Le Limbourg et le Brabant flamand affichent, quant à elles, un prix moyen en hausse de respectivement +3,2% et +5%.

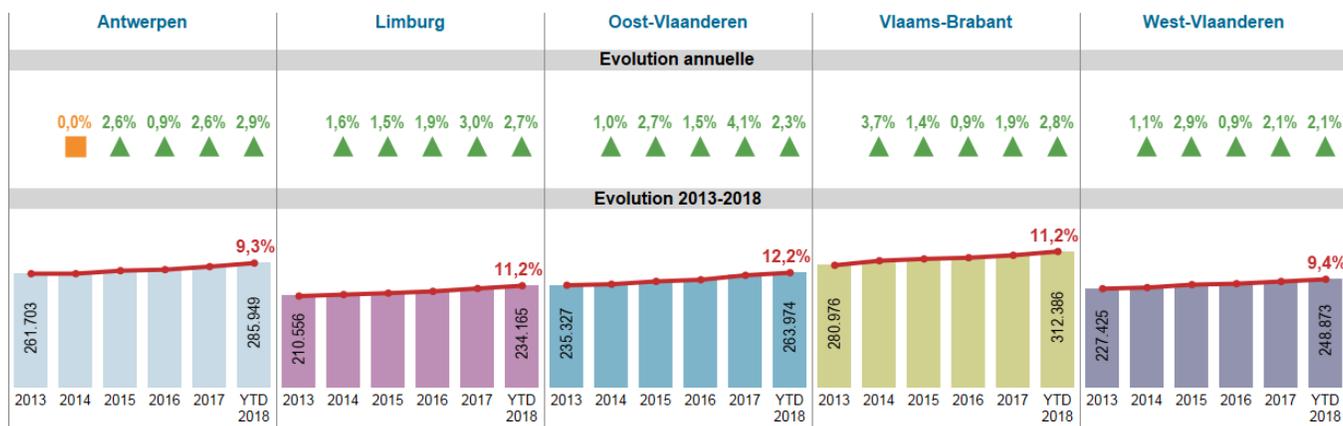
Malgré le fait que le Limbourg soit la seule province à présenter un prix moyen pour une maison en constante augmentation sur les 5 derniers trimestres, elle reste néanmoins la province la moins chère de Flandre. Elle présente un prix moyen inférieur de -14,0% par rapport à la moyenne de la région flamande et est la seule province flamande affichant un prix inférieur à la moyenne nationale (250.735 EUR sur le 2^{ème} trimestre 2018).

Le Brabant flamand reste la province la plus chère de Flandre avec un prix moyen de 319.924 EUR (+27,6% par rapport au prix moyen national) et est une des provinces dans laquelle le prix moyen d'une maison est le plus élevé en Belgique (juste après Bruxelles avec une moyenne de 451.000 EUR et le Brabant wallon avec une moyenne de 324.000 EUR).

Le prix moyen d'une maison au 2^{ème} trimestre 2018 dans chaque province flamande est supérieur à son niveau d'il y a un an (2^{ème} trimestre 2017). Les augmentations vont de +3,7% en Flandre orientale à +7,0% en Limbourg.

Après avoir analysé l'évolution du prix moyen en Flandre durant ce 2^{ème} trimestre 2018, le graphique 13 ci-dessous présente l'évolution sur base annuelle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 ans (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'une maison dans chaque province flamande.

L'augmentation du prix moyen par rapport à 2017 est reflétée dans toutes les provinces flamandes. Les augmentations s'échelonnent entre +2,1% en Flandre occidentale et +2,9% en province d'Anvers.



Graphique 13 : Evolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces flamandes

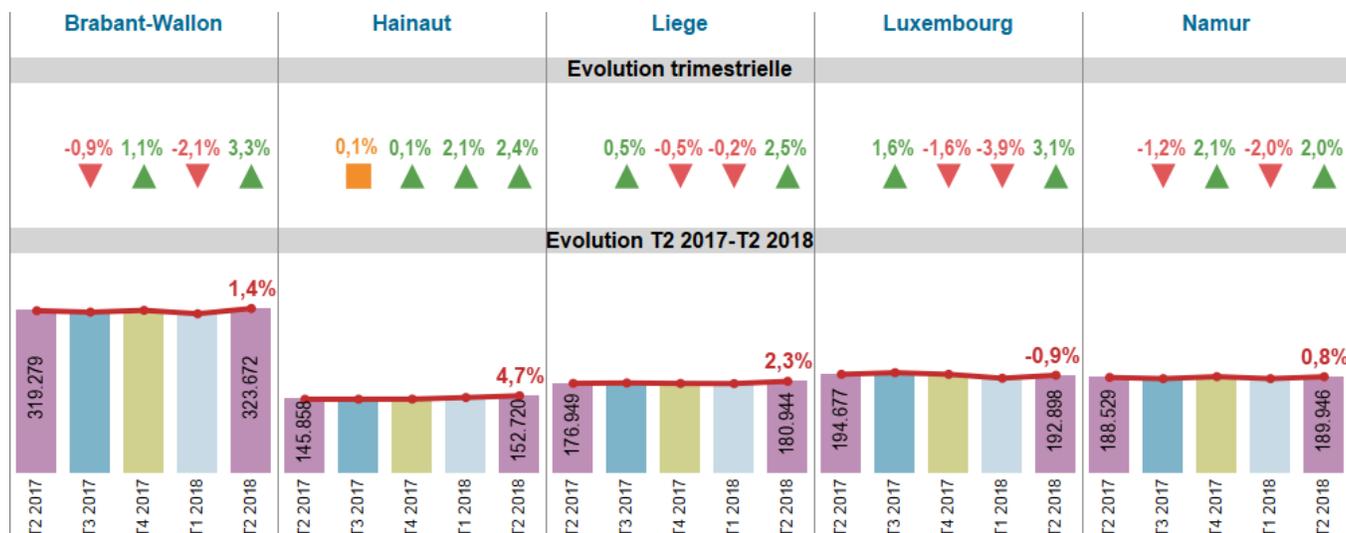
L'ensemble des provinces a connu une croissance constante au cours des années précédentes et 2018 semble suivre cette tendance.

Comme mentionné précédemment, la Flandre, dans son ensemble, affiche une augmentation du prix moyen de +9,7% depuis 2013. La province d'Anvers affiche la plus petite croissance du prix moyen depuis 2013 avec +9,3%. La Flandre orientale affiche la plus grande croissance avec +12,2%. En 2018, il faut en moyenne payer entre 21.000 EUR et 31.000 EUR de plus qu'en 2013 pour une maison (respectivement en Flandre occidentale et en Brabant flamand).

Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +8,0% (Source : Eurostat).

Par rapport au prix moyen en Région flamande (271.640 EUR) sur les 6 premiers mois de 2018, seuls les prix moyens d'une maison en Brabant flamand et en province d'Anvers y sont supérieurs (respectivement +15,0% et +5,3%). Le prix moyen d'une maison dans les 3 autres provinces (Flandre orientale, Flandre occidentale et Limbourg) y est inférieur de respectivement -2,8%, -8,4% et -13,8%.

Sur l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons au 2^{ème} trimestre augmente de +4,1% par rapport au 1^{er} trimestre 2018 (graphique 10). Le prix moyen d'une maison en Wallonie au 2^{ème} trimestre 2018 est de 189.484 EUR.



Graphique 14 : Evolution trimestrielle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

Cette augmentation est reflétée dans chaque province wallonne. L'augmentation du prix moyen s'échelonne de +2% en province de Namur à +3,3% en Brabant wallon. Les prix moyens en province du Luxembourg et en province de Liège connaissent leur première hausse significative depuis le 3^{ème} trimestre 2017.

Les provinces du Brabant wallon, de Hainaut et de Liège affichent même le prix moyen le plus élevé de ces 5 derniers trimestres.

Le Brabant wallon, avec un prix moyen de 323.672 EUR au 2^{ème} trimestre 2018, est la seule province wallonne dont le prix moyen est au-dessus du prix moyen national. Il est supérieur de +70,8% par rapport au prix moyen en Wallonie (189.484 EUR) et de +29,1% par rapport au prix moyen national (250.735 EUR). Le prix moyen d'une maison y sera en moyenne de 134.000 EUR supérieur au prix moyen affiché en Wallonie.

La seule province ayant témoigné d'une croissance du prix moyen régulière durant ces derniers trimestres est la province de Hainaut (152.720 EUR). Ceci dit, elle reste la province avec le prix moyen le plus bas de Belgique. L'arrondissement de Mons y affiche le prix moyen le plus bas avec 130.750 EUR. Le prix moyen d'une maison en province de Hainaut est inférieur de 98.000 EUR par rapport au prix moyen national et de 37.000 EUR par rapport au prix moyen en Wallonie.

Après avoir analysé l'évolution du prix moyen en Wallonie durant ce 2^{ème} trimestre 2018, le graphique 15 présente l'évolution annuelle du prix moyen de 2013 à fin juin 2018 dans les différentes provinces wallonnes.

Comme nous l'avons observé au graphique 11, le prix moyen d'une maison en Wallonie est supérieur au prix moyen affiché en 2017 (+1,3%). Cette augmentation se retrouve dans 3 des 5 provinces wallonnes (Brabant wallon, Hainaut et Liège). Par rapport à 2013, l'augmentation est de +10,1%.

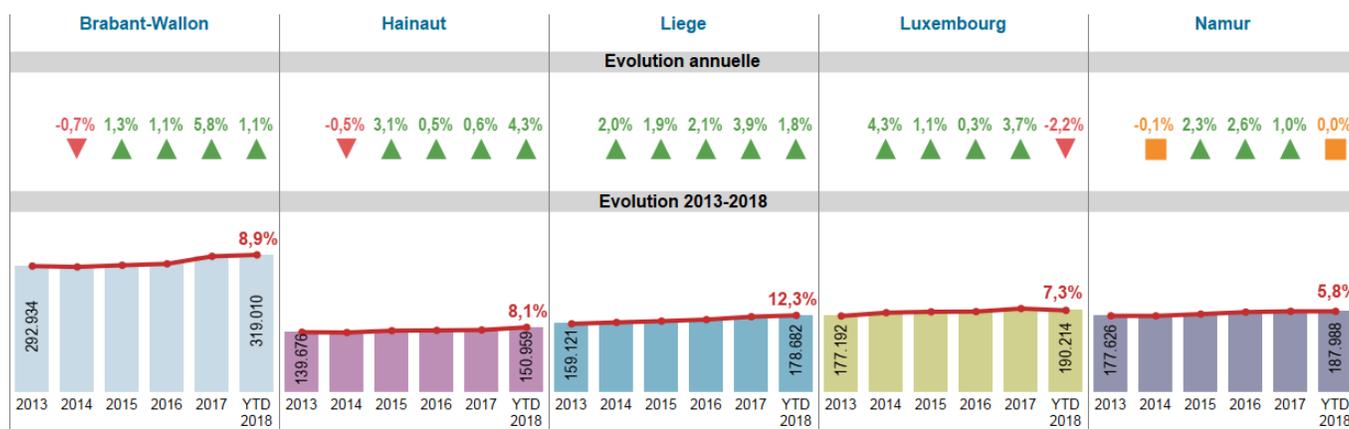
La province du Luxembourg (190.214 EUR) montre une diminution significative par rapport à 2017 (-2,2%) tout en affichant un prix moyen supérieur au prix moyen régional. Il s'agit de la première diminution du prix moyen depuis 5 ans (+7,3% depuis 2013). Une maison coûte en moyenne 13.000 EUR de plus en 2018 qu'en 2013.

La province de Namur (187.988 EUR) reste relativement stable par rapport à 2017. Le prix moyen en 2018 est légèrement supérieur au prix moyen régional (185.812 EUR). La province de Namur est la province qui témoigne de la plus petite augmentation entre 2013 et 2018 avec +5,8%. Une maison coûte en moyenne 10.000 EUR de plus en 2018 qu'en 2013.

Le prix moyen d'une maison en province de Liège (178.682 EUR) poursuit sa croissance depuis 2013. Il a augmenté de 12,3% en 5 ans. Il s'agit de la plus forte augmentation en Wallonie sur 5 ans. Une maison coûte en moyenne 20.000 EUR de plus en 2018 qu'en 2013.

La province de Hainaut affiche la plus belle croissance à l'heure actuelle avec +4,3% par rapport à 2017. En 5 ans le prix moyen a augmenté de +8,0%. Ceci dit, elle reste la province la moins chère de la Belgique avec un prix moyen en 2018 de 150.959 EUR (-38,6% par rapport au prix national).

Le Brabant wallon (319.010 EUR) reste la province la plus chère après la région Bruxelles-Capitale. Le prix moyen augmente de +1.1% par rapport à 2017 et de +8,9% par rapport à 2013. Une maison y coûte en moyenne 26.000 EUR de plus qu'en 2013.



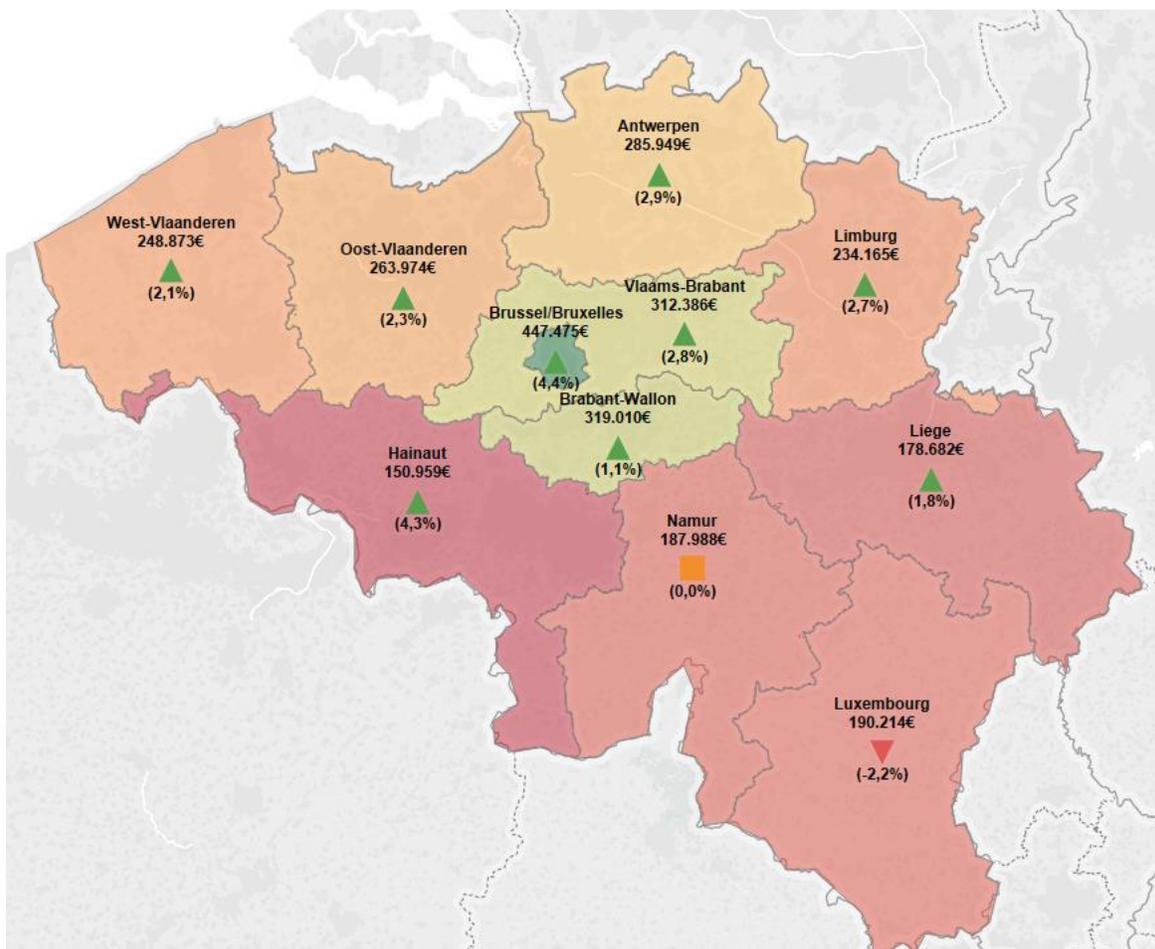
Graphique 15: Evolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +8,0% (Source : Eurostat).

Pour terminer l'analyse des maisons, nous présentons sur une carte un aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison dans les différentes provinces de Belgique.

Le code couleur représente le prix moyen. Au plus la teinte est rouge, au plus bas est le prix moyen d'une maison dans cette province. Au plus la teinte tend vers le vert, au plus haut est le prix moyen d'une maison dans cette province.

Nous comparons le prix moyen de 2018 au prix moyen de 2017 (symbole et pourcentage d'évolution).



Graphique 16 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'une maison en Belgique (YTD S1 2018 vs 2017)

Ainsi, les prix moyens les plus élevés se trouvent à Bruxelles, dans le Brabant wallon et dans le Brabant flamand. Le prix moyen le moins élevé se trouve dans la province de Hainaut. La Flandre affiche en général des prix moyens supérieurs par rapport à la Wallonie.

En ce qui concerne l'évolution du prix moyen entre 2017 et 2018, la Belgique offre finalement une image presque semblable entre le nord et le sud. Les signes sont au vert, à l'exception de la province de Luxembourg.

La province de Luxembourg affiche la seule diminution du prix moyen (-2,2%). Cette diminution est principalement due aux arrondissements d'Arlon, de Marche-en-Famenne et de Neufchâteau comprenant la majorité des observations. Seuls les arrondissements de Bastogne et de Virton affichent une augmentation avec respectivement, +11% et +6,1%.

Outre la région Bruxelles-Capitale dont le prix moyen affiche une augmentation de +4,4%, la province de Hainaut est la province dans laquelle le prix moyen affiche la plus grande augmentation entre 2017 et 2018 (+4,3%). Cette augmentation est reflétée dans tous les arrondissements de la province sans exception. La plus forte augmentation du prix moyen est observée dans l'arrondissement de Mouscron (+10%).

En province de Namur l'augmentation du prix moyen dans l'arrondissement de Namur compense les diminutions observées dans les arrondissements de Dinant (-2,5%) et de Philippeville (-6,6%). Ceci explique le statuquo relatif du prix moyen en province de Namur.

Pour toutes les autres provinces les augmentations du prix moyen s'échelonnent entre +1.1% (Brabant Wallon) et +2.9% (Province d'Anvers). A l'exception de 2 arrondissements (Furnes en Flandre occidentale et Eeklo en Flandre orientale), tous les arrondissements affichent une augmentation du prix moyen ou un statuquo entre 2017 et le premier semestre de 2018.

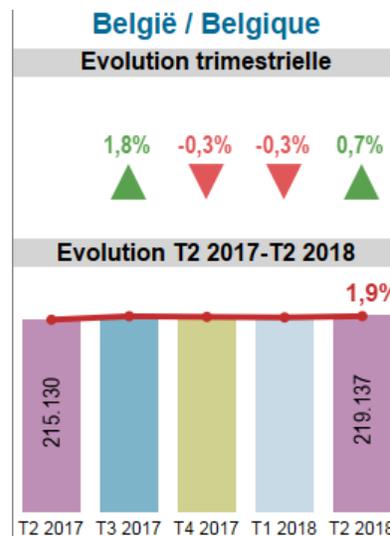
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS

Au 2^e trimestre 2018, le prix moyen d'un appartement en Belgique est stable à 219.137 EUR (+0,7%) par rapport au premier trimestre 2018. L'évolution d'un trimestre à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique 17 ci-dessous (flèches et pourcentages).

Par rapport au 2^{ième} trimestre 2017, le prix moyen a augmenté de +1,9%, soit 4.000 EUR. L'évolution par rapport à la même période il y a un an est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 17.

Tout comme dans les baromètres précédents et l'analyse du prix des maisons ci-dessus, nous utilisons, la donnée « year-to-date » pour évaluer de manière plus précise l'évolution des prix moyens des appartements. Le prix « year-to-date » pour le 2^{ième} trimestre 2018 est calculé sur la période à partir du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018 et est comparé au prix moyen de 2017 et des années antérieures.

Graphique 17 : Prix moyen des appartements en Belgique / évolution par trimestre



Le Graphique 18 montre le prix moyen des appartements en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour (YTD T2 2018).

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

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive au cours de ces 3 dernières années ainsi que ces 6 derniers mois.

Le prix moyen d'un appartement en Belgique au 1^{er} semestre 2018 est de +1,3% supérieur par rapport à 2017, soit près de +3.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est 18.000 EUR plus cher qu'en 2013, soit +9,0%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +8,0% (Source : Eurostat).

Graphique 18 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE REGIONALE

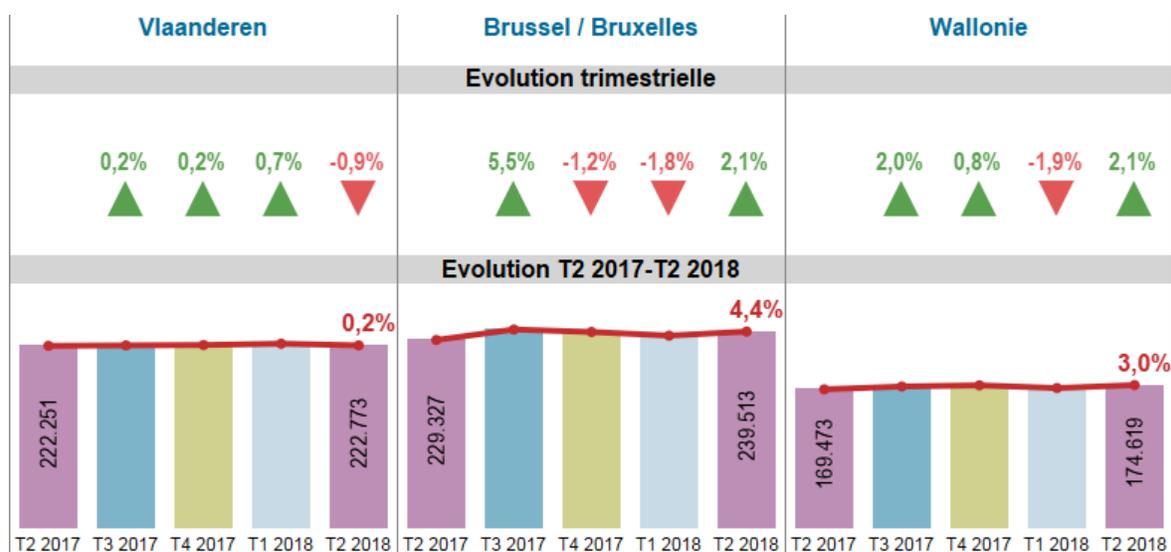
Au niveau régional, nous remarquons que la Flandre se distingue, comme au premier trimestre, de Bruxelles et de la Wallonie.

Le prix moyen d'un appartement en Flandre diminue de -0,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2018. Une relative stabilité se maintient depuis le 2^{ième} trimestre 2017. Par rapport à il y a un an, le prix moyen y est resté stable (+0,2%).

A Bruxelles et en Wallonie, les prix moyens ont augmenté de +2,1% par rapport au 1^{er} trimestre 2018. Ils atteignent à nouveau le niveau du 4^{ième} trimestre 2017.

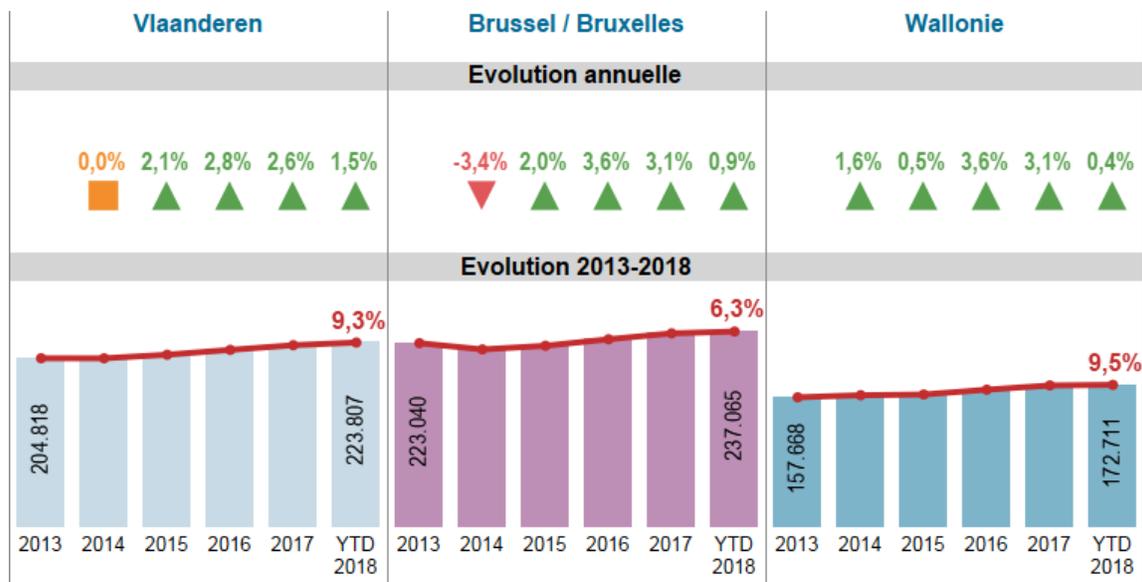
Pour la Wallonie, le prix moyen est supérieur de +3,0% à celui atteint il y a un an (+5.000 EUR). A Bruxelles, le prix moyen atteint au 2^{ième} trimestre 2018 est de +4,4% supérieur à celui du 2^{er} trimestre 2017, soit +10.000 EUR.

A titre de rappel, le prix moyen d'un appartement en Belgique au 2^{ième} trimestre 2018 est de 219.137 EUR.



Graphique 19 : Prix moyen des appartements en Belgique au niveau régional / évolution par trimestre

Au niveau régional, lorsque nous comparons les 2 premiers trimestres 2018 avec l'année 2017, nous remarquons que le prix moyen des appartements augmente sur les 3 régions. L'augmentation est plus marquée en Flandre et à Bruxelles (respectivement +1,5% et +0,9%) tandis que la Wallonie est quasiment stable (+0,4%).



Graphique 20 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région

L'augmentation constante des prix moyens des appartements à Bruxelles et en Flandre se vérifie depuis 2015. En Wallonie, l'augmentation constante est constatée depuis 2014.

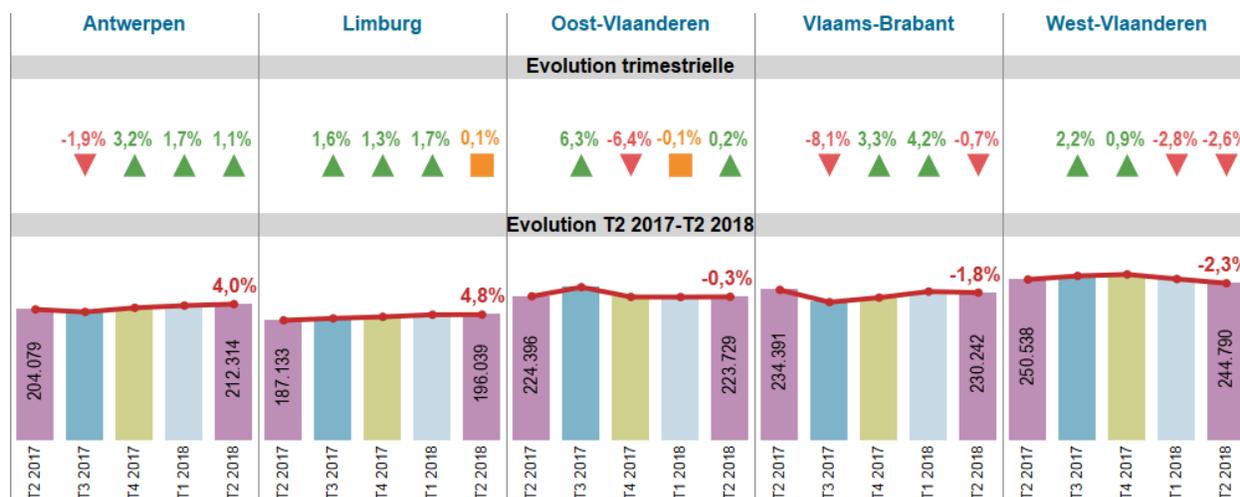
L'augmentation au niveau national des prix moyens sur 5 ans (+9,0%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,3% pour la Flandre, +9,5% pour la Wallonie et +6,3% pour Bruxelles. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +8,0% (Source : Eurostat).

Sur les 6 premiers mois de 2018, le prix moyen d'un appartement au niveau national est de 218.417 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +8,5%, la Flandre de +2,5% et le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -20,9%.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS – ANALYSE PROVINCIALE

Le prix moyen sur l'ensemble des **provinces flamandes** diminue légèrement (-0,9%) par rapport au premier trimestre 2018 (graphique 19). Le prix moyen est de 222.773 EUR au 2^{ème} trimestre 2018.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution sur base trimestrielle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 trimestres (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'un appartement pour les provinces flamandes.



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

Le prix moyen d'un appartement au cours du dernier trimestre est en baisse en Brabant flamand et en Flandre occidentale et stable en Limbourg et en Flandre orientale. La diminution la plus importante sur le dernier trimestre est constatée en Flandre occidentale (-2,6%). Le prix moyen d'un appartement n'a réellement augmenté au cours du dernier trimestre qu'en province d'Anvers (+1,1%).

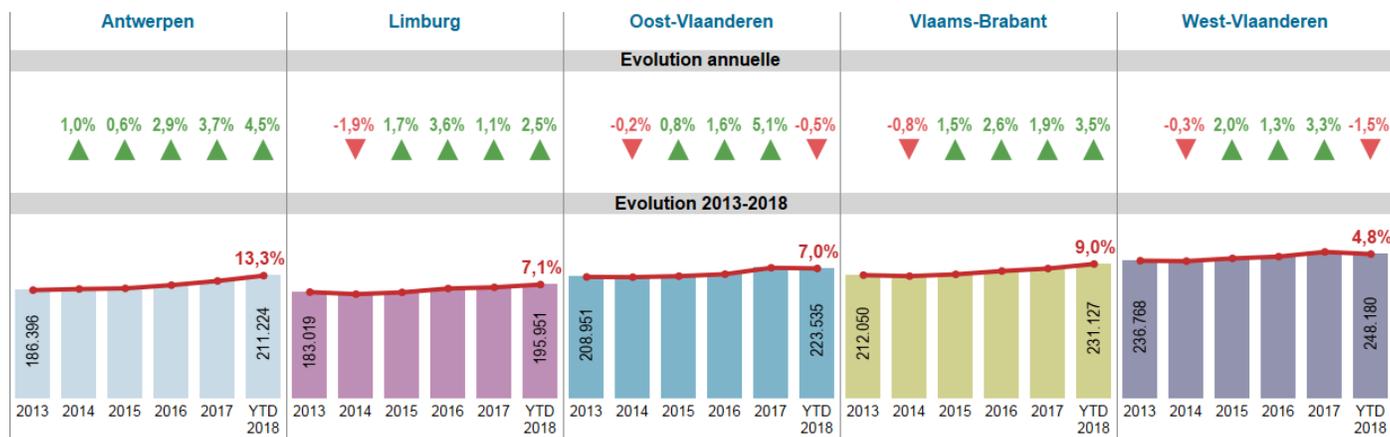
Seules les provinces d'Anvers et de Limbourg ont un prix moyen au 2^{ème} trimestre 2018 supérieur à leur niveau d'il y a un an (2^{ème} trimestre 2017), de respectivement +4,0% et +4,8%. La province de Flandre orientale reste stable (-0,3%) et les provinces de Brabant flamand et de Flandre occidentale diminuent respectivement de -1,8% et -2,3%.

Remarquons que le prix moyen en Flandre orientale reste au niveau de la moyenne flamande pour le troisième trimestre consécutif et que le Limbourg est la seule province dans laquelle un appartement coûte en moyenne moins de 200.000 EUR.

Le graphique 22 en page suivante présente l'évolution sur base annuelle (flèches et pourcentages dans la partie supérieure du graphique) et sur un horizon de 5 ans (courbe et pourcentage dans la partie inférieure) du prix moyen d'un appartement pour les provinces flamandes.

Les prix moyens des appartements connaissent sur les deux premiers trimestres 2018 une augmentation en province d'Anvers, de Limbourg et en Brabant flamand (de 2,5% à 4,5%). Les prix moyens dans les deux Flandres diminuent (de -0,5% à -1,5%). La Flandre occidentale et le Limbourg restent respectivement la province la plus chère et la moins chère de Flandre.

Par rapport au prix moyen en Région flamande (223.807 EUR) sur les 6 premiers mois de 2018, le prix moyen des provinces de Brabant flamand et de Flandre occidentale y est de respectivement +3,3% et +10,9% supérieur. Le prix moyen en Flandre orientale est au même niveau que la moyenne régionale tandis que les provinces d'Anvers et de Limbourg y sont inférieures de respectivement -5,6% et -12,4%.



Graphique 22 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces flamandes

L'augmentation en province d'Anvers (+4,5%) durant les premiers 6 mois de 2018 est principalement due à l'évolution des prix moyens dans l'arrondissement et plus particulièrement dans la commune du même nom (+6,2% au niveau communal). Nous remarquons, comme au 1^{er} trimestre, que le passage des prix moyens au-dessus du seuil des 200.000 EUR en 2017, en province d'Anvers, s'est maintenu en 2018.

L'augmentation en province de Limbourg est due à l'évolution des prix moyens dans les arrondissements de Hasselt et de Maaseik. En Brabant flamand, l'augmentation est constatée aussi bien dans l'arrondissement d'Hal-Vilvorde que de Louvain.

La légère diminution des prix moyens des appartements durant les deux premiers trimestres 2018 en Flandre occidentale (-1,5%) est liée aux diminutions constatées au sein des arrondissements côtiers d'Ostende et de Furnes, respectivement -1,3% et -0,7% par rapport à 2017 que n'arrivent pas à compenser les augmentations dans les arrondissement de Bruges (+1,0%) et de Courtrai (+3,4%).

De même, en Flandre orientale, le prix moyen d'un appartement demeure quasiment inchangé par rapport à 2017 (-0,5%) principalement suite à la légère diminution des prix au sein de l'arrondissement de Gand (-0,2%) et les effets se compensant au sein des arrondissements de Alost (-1,3%) et de Saint-Nicolas (+3,0%).

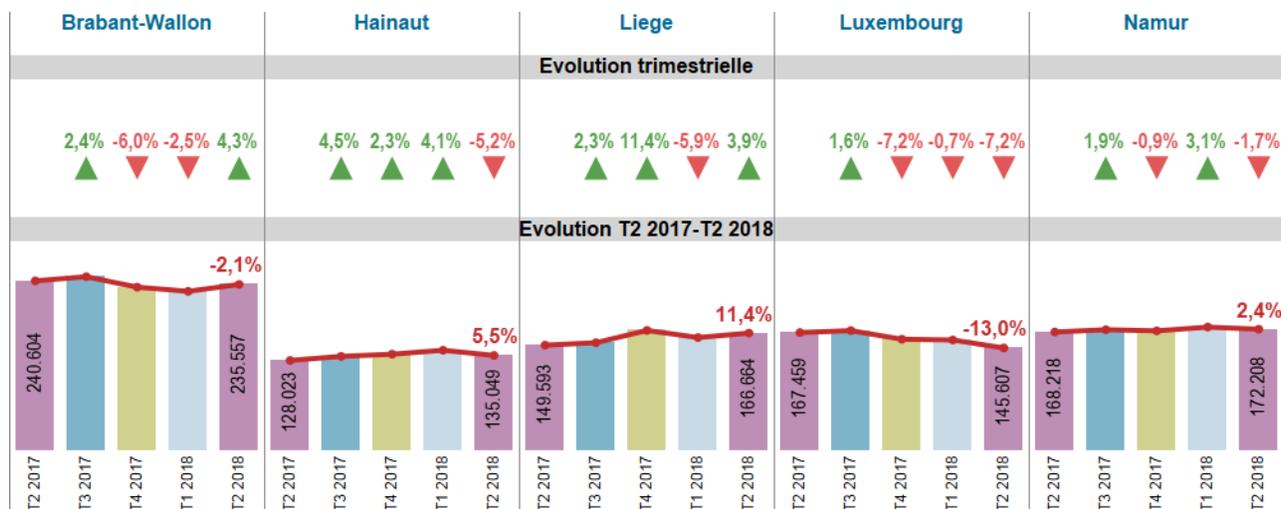
Le graphique 22 illustre également l'évolution des prix moyens de 2013 à ce jour. Le prix actuel est le plus élevé observé durant ces dernières années, à l'exception des provinces de Flandre orientale et de Flandre occidentale pour lesquelles le prix moyen des appartements durant les deux premiers trimestres 2018 est en légère diminution par rapport à 2017. Pour ces dernières, le prix a été le plus élevé en 2017.

Depuis 2013, le prix moyen d'un appartement augmente dans l'ensemble des provinces flamandes. Les provinces d'Anvers et du Brabant flamand enregistrent les augmentations les plus élevées avec respectivement +13,3% et +9,0%. Elles sont suivies des provinces de Limbourg et de Flandre orientale avec une augmentation de +7,1% toutes deux et par la Flandre occidentale +4,8%.

La province d'Anvers est la seule province belge pour laquelle le prix moyen d'un appartement croît d'année en année sur l'horizon de 5 ans analysé.

Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +8,0% (Source : Eurostat).

Au niveau des **provinces wallonnes**, le prix moyen des appartements au 2^{ème} trimestre augmente de +2,1% par rapport au 1^{er} trimestre 2018 (graphique 19). Le prix moyen d'un appartement en Wallonie au 2^{ème} trimestre 2018 est de 174.619 EUR.



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

Les prix au niveau des provinces varient par rapport au trimestre précédent de -7,2% à +4,3%.

La plus forte baisse concerne la province de Luxembourg qui voit son prix moyen pour un appartement diminuer pour le troisième trimestre consécutif. Les autres provinces évoluent au 2^{ème} trimestre inversement au 1^{er} trimestre 2018. Seules les provinces du Brabant wallon et de Liège augmentent sur le dernier trimestre (respectivement +4,3% et +3,9%). Les provinces de Hainaut et de Namur diminuent respectivement de -5,2% et de -1,7%.

Par rapport au prix moyen du 2^{ème} trimestre 2017, les provinces du Brabant wallon et de Luxembourg enregistrent toutes deux une diminution (de respectivement -2,1% et -13,0%) tandis que les provinces de Hainaut, de Liège et de Namur augmentent, quant à elles, de respectivement +5,5%, +11,4% et +2,4% sur un an.

Seul le Brabant wallon a un prix moyen pour un appartement au 2^{ème} trimestre 2018 supérieur à la moyenne wallonne (174.619 EUR). De même, le Brabant wallon est la seule province wallonne ayant des prix moyens supérieurs au seuil de 200.000 EUR.

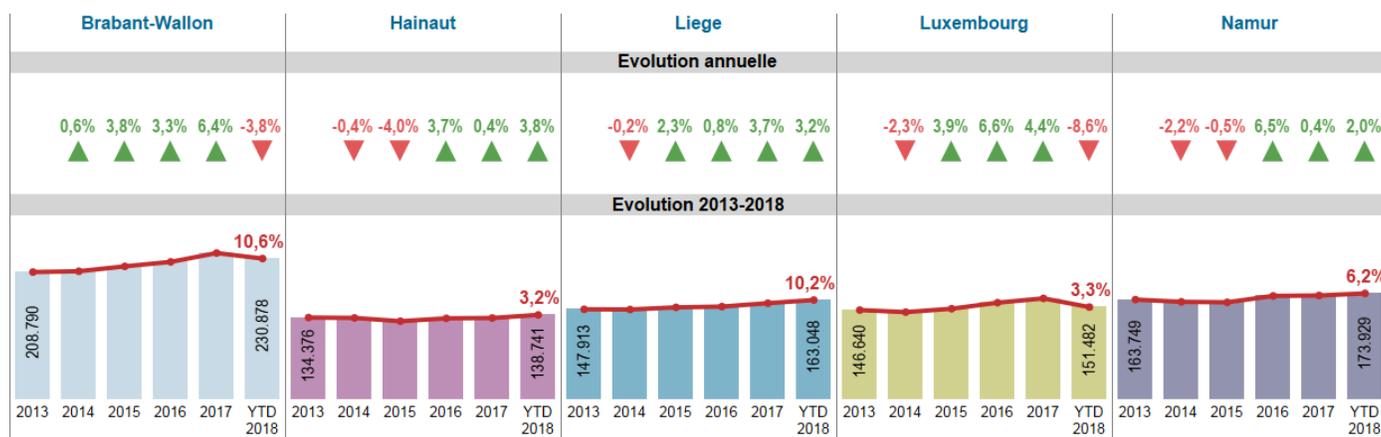
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 24 ci-dessous. Les prix moyens des appartements connaissent sur les deux premiers trimestres 2018 une augmentation en province de Hainaut, de Liège et de Namur (de 2,0% à 3,8%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -3,8% et -8,6%.

Le Brabant wallon et la province du Luxembourg rompent au 1^{er} semestre 2018 avec la hausse qu'ils ont connue durant 3 à 4 ans consécutifs. La diminution du prix moyen d'un appartement en Brabant wallon par rapport à l'année 2017 est concentrée sur les communes à l'ouest de la province (Waterloo, Tubize et Braine-l'Alleud).

En province du Luxembourg, la diminution du prix moyen des appartements est généralisée sur l'ensemble de la province, le prix moyen sur l'arrondissement d'Arlon ne diminuant, lui, que de -1,8%.

L'augmentation du prix moyen en province de Hainaut au 1^{er} semestre 2018 est liée à l'évolution des prix dans les communes de Charleroi, de Mons et de La Louvière affichant toutes les trois une augmentation aux alentours de +8,0%.

Par rapport au prix moyen en Région wallonne (172.711 EUR) sur les 6 premiers mois de 2018, seul le prix moyen d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+33,7%). Le prix moyen en province de Namur est au même niveau (+0,7%) tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg & Hainaut) y sont inférieures de respectivement -5,6%, -12,3% et -19,7%.



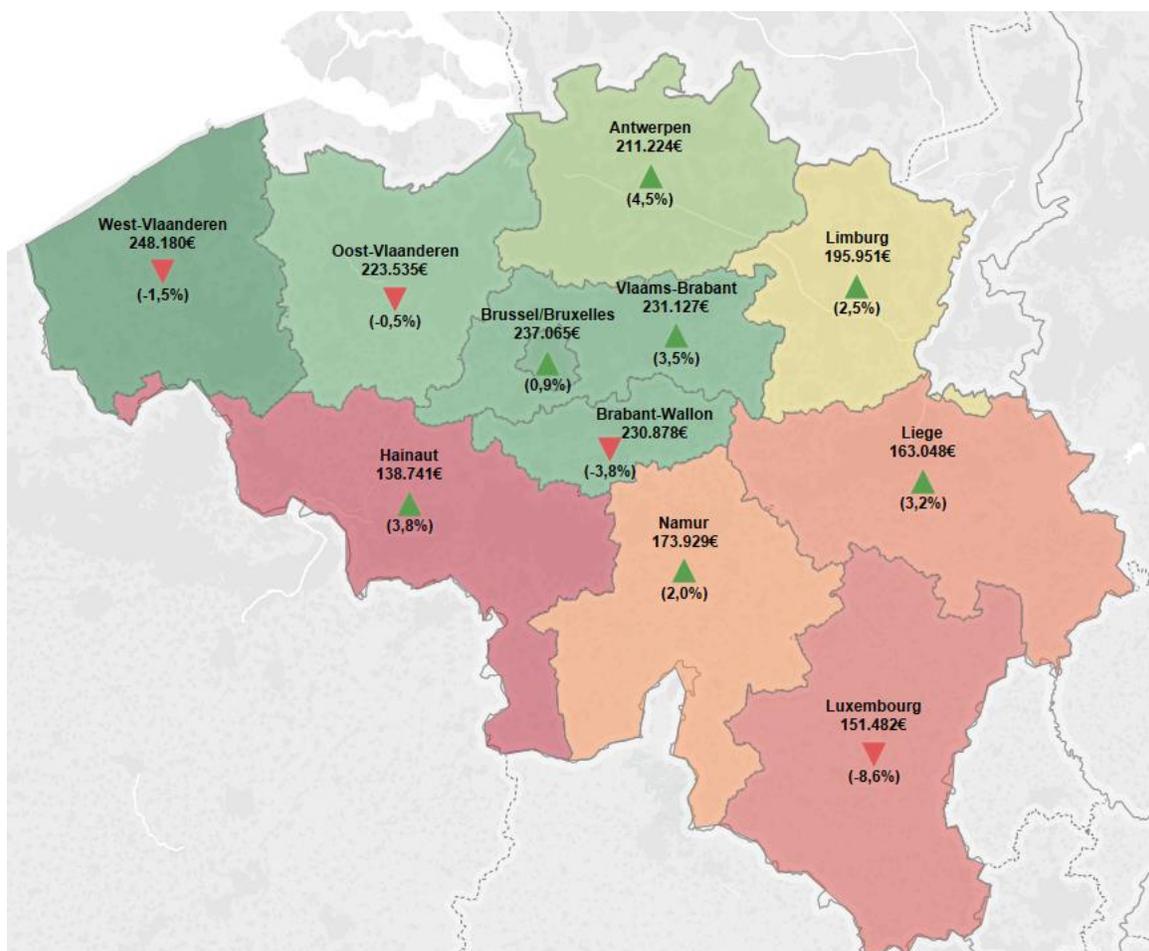
Graphique 24 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes

En effectuant une comparaison sur plus long terme, on constate que les prix moyens des appartements sur les premiers 6 mois de 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation varie entre légèrement plus de +3,0% pour le Hainaut et le Luxembourg et légèrement plus de +10,0% pour le Brabant wallon suivi de près par la province de Liège. La province de Namur augmente, elle, de +6,2% sur 5 ans.

Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +8,0% (Source : Eurostat).

Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique. Nous comparons, ci-dessous, le prix moyen du 1^{er} semestre 2018 (sur une période allant du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2018 inclus) au prix moyen de 2017.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est foncée, plus un appartement dans cette province coûte cher. Ainsi, un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher dans le Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée (+4,5%) est la province d'Anvers lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre le 1^{er} semestre 2018 et l'année 2017.



Graphique 25 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (YTD S1 2018 vs 2017)