

## Impact du coronavirus sur le marché immobilier : légère baisse du nombre de transactions immobilières en Belgique en 2020

**Le coronavirus a fortement marqué l'année 2020, y compris pour le marché immobilier. Sur l'ensemble de l'année, il y a eu 2,7 % de transactions en moins qu'en 2019 d'après les chiffres du baromètre immobilier des notaires réalisé par la Fédération du Notariat (Fednot). Des différences régionales sont à signaler.**

Comme la plupart des secteurs économiques, le marché immobilier a été rythmé en 2020 par les évolutions du coronavirus. Sur l'ensemble de l'année 2020, le nombre de transactions immobilières en Belgique a chuté de -2,7 % par rapport à l'année 2019. Pour le notaire Renaud Grégoire, l'année 2020 a connu 3 périodes : « *Le premier trimestre s'est tout d'abord avéré très soutenu, en particulier sur le*



*marché bruxellois. Si on excepte la Flandre qui subissait le contrecoup de l'euphorie « woonbonus » de la fin 2019, le marché 2020 filait droit dans la même veine que 2019. La pandémie a ensuite logiquement sonné le glas de cet enthousiasme pendant, en tout cas, les deux mois de confinement quasi complet », analyse le porte-parole de notaire.be.*

### Un marché stable en Wallonie

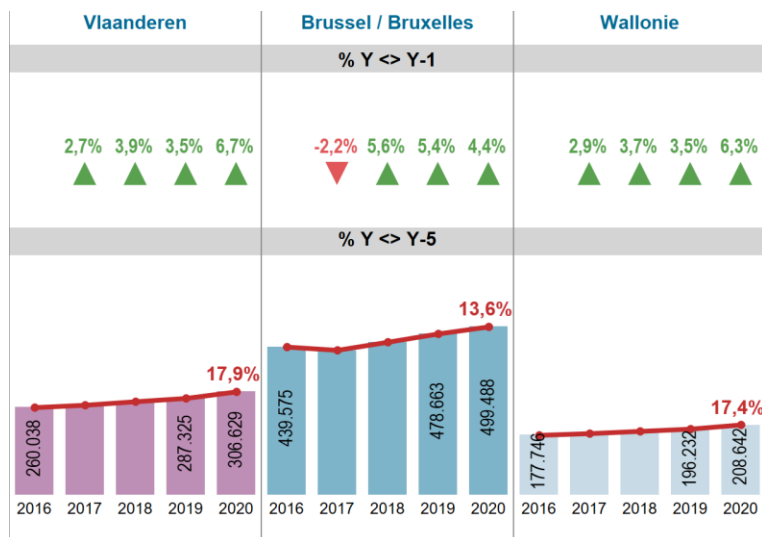
Il poursuit : « *Après le confinement, les perspectives économiques délicates étaient de nature à laisser planer un certain doute quant à une reprise immédiate de l'activité. Il n'en fût rien. Dès le mois de juin, le phénomène de rattrapage de l'inactivité de deux mois passés s'enclenchait et on constatait une très forte augmentation de l'activité pendant l'été et une stabilisation au cours du dernier trimestre.* »

Les 3 Régions ont toutefois connu des réalités différentes. Sur l'ensemble de l'année 2020, le nombre de transactions a baissé de -4,8% à Bruxelles et -4,2% en Flandre par rapport à 2019, alors que le marché s'est stabilisé en Wallonie (+0,8%). « *Le marché bruxellois connaît une légère baisse de son côté. Deux éléments peuvent expliquer cela : d'une part la proportion plus importante des investisseurs et des promoteurs sur le marché bruxellois, et d'autre part l'influence plus importante de la crise sanitaire dans la capitale* », explique Renaud Grégoire.

Du côté wallon, on observe des tendances différentes selon les provinces. Alors que l'activité a augmenté en province de Liège (+3%), de Namur (+3,4%) et de Luxembourg (+2,6%), elle est restée stable en Hainaut (-0,2%) mais a chuté en Brabant wallon (-8,4%).

### Le prix moyen d'une maison en Belgique s'élève à 276.993 euros

En 2020, le prix moyen d'une maison en Belgique s'est élevé à 276.993 euros, soit une hausse de +5,7% comparé à l'année précédente. Compte tenu de l'inflation, il fallait donc payer 14.000 euros de plus en moyenne pour une maison en 2020. Cette hausse de prix est constatée dans les 3 régions.



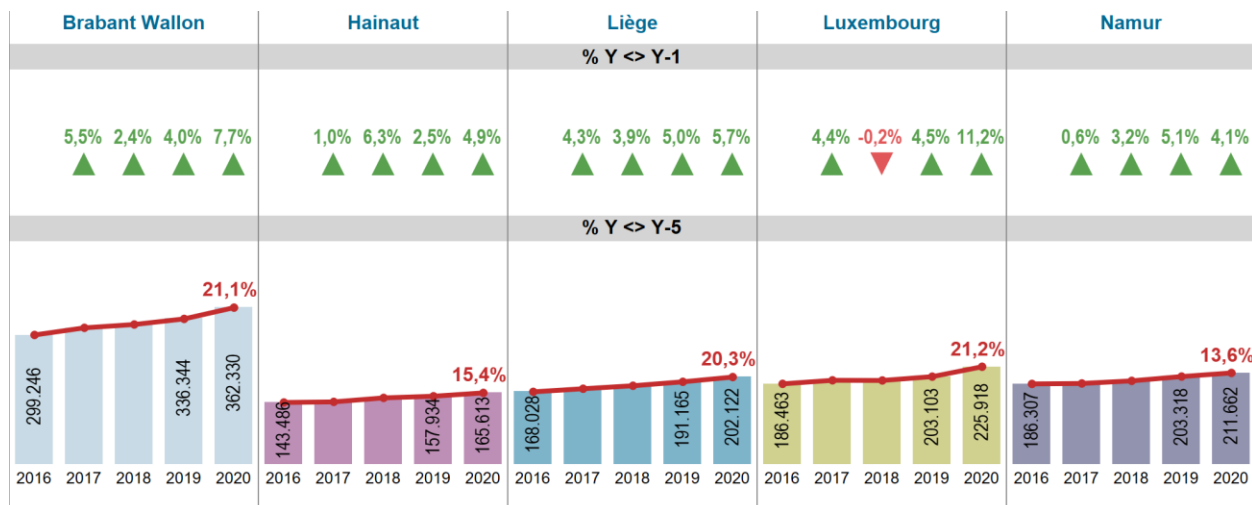
« Notre analyse sur l'ensemble de la Belgique montre que l'augmentation des prix a été la plus forte sur les biens les plus chers. Autrement dit, le prix moyen des maisons les plus chères a augmenté plus fortement en pourcentage que le prix moyen des maisons les moins chères. Ce phénomène est plus marqué en Flandre », détaille Renaud Grégoire.

Comment expliquer cette hausse continue des prix malgré la crise du coronavirus ? « Actuellement, la demande reste soutenue. Les taux d'intérêts hypothécaires restent extrêmement bas et attractifs. Dans le même temps, l'offre est aujourd'hui plus faible que la demande. De nombreuses personnes font « le gros dos » et attendent que ça passe avant de vendre leur bien », analyse le notaire Renaud Grégoire. Une demande soutenue et une offre un peu en baisse entraînent donc une pression sur les prix.

Pour le porte-parole de notaire.be, il est très compliqué de pouvoir prédire l'évolution des prix du marché immobilier en 2021. « Les conséquences économiques de la crise sanitaire auront logiquement des conséquences en matière immobilière également. Il faudra donc être attentif aux indicateurs économiques afin d'avoir une idée plus précise sur l'évolution à attendre », explique Renaud Grégoire.

### La province de Luxembourg devient la deuxième province wallonne la plus chère

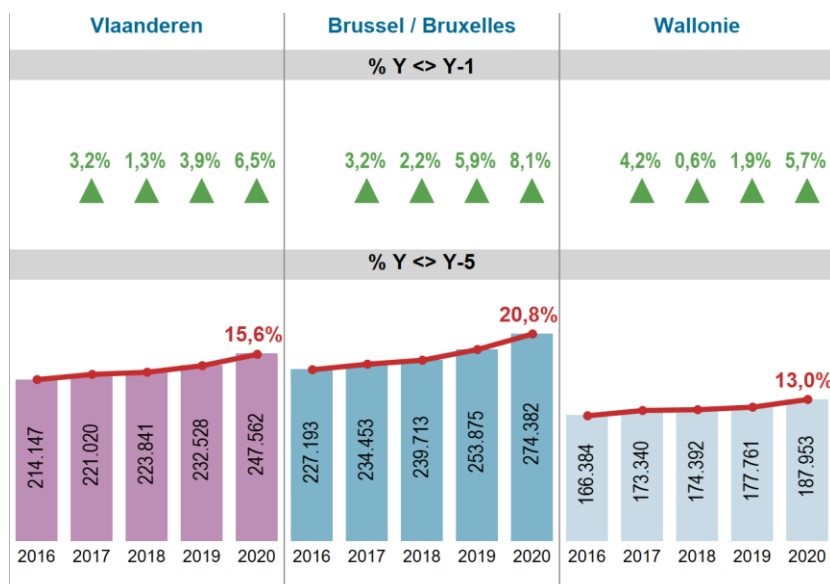
Toutes les provinces wallonnes ont connu une augmentation du prix moyen d'une maison. La plus faible hausse de tout le pays est observée en province de Namur (+4,1%). A l'inverse, la plus forte hausse est observée en province de Luxembourg (+11,2%). En raison de cette forte croissance, la province de Luxembourg devient la deuxième province la plus chère de Wallonie, derrière le Brabant wallon. « Selon nos observations, contrairement à la tendance nationale, l'augmentation des prix en province de Luxembourg a été plus forte sur les maisons les moins chères que sur les maisons les plus chères », pointe le porte-parole de notaire.be.



**Le prix moyen d'un appartement augmente le plus à Bruxelles**

Pour un appartement en Belgique, il fallait déboursier, en moyenne, 244.112 euros, soit une augmentation de + 6,8% par rapport à 2019. « Comme pour les maisons, on constate que ce sont les appartements les plus chers dont les prix ont le plus augmenté en pourcentage. On voit d'ailleurs que le prix moyen d'un appartement 3 chambres a plus augmenté en pourcentage que celui d'un 2 chambres, alors que le prix moyen d'un 2 chambres a plus augmenté en pourcentage que celui d'un 1 chambre », souligne Renaud Grégoire.

Au niveau régional, c'est à Bruxelles que la hausse est la plus forte, avec une augmentation de +8,1%. Compte tenu de l'inflation, il fallait payer en moyenne 19.000 euros plus cher pour un appartement à Bruxelles en 2020 par rapport à 2019.

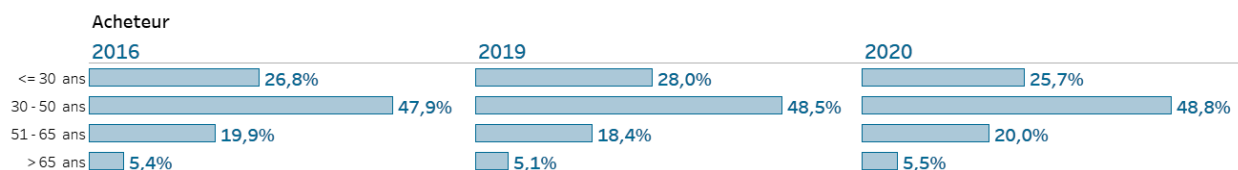


Pour la première fois, les prix moyens d'un appartement 1 chambre et 2 chambres à Bruxelles franchissent respectivement les seuils de 200.000 et 275.000 euros.

## Des acheteurs un peu moins jeunes

Quel est le profil des personnes ayant acheté un bien immobilier en Belgique en 2020 ? L'acheteur avait un âge moyen de 42 ans. L'âge moyen diffère peu d'une province à l'autre. C'est en province de Liège et d'Anvers que les acheteurs sont en moyenne les plus jeunes (41 ans). A l'opposé, c'est en Flandre Occidentale que les acheteurs sont les plus âgés avec un âge moyen de 45 ans.

Par rapport à 2019, la part d'acheteurs ayant moins de 30 ans a légèrement diminué.



### À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments-clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de réaliser en toute confiance des projets tels que cohabiter, vendre une habitation, créer une société ou planifier une succession. Rendez-vous sur le site [www.notaire.be](http://www.notaire.be) pour plus d'informations sur les moments clés de votre vie, des vidéos, des FAQ et des modules de calcul.

### À propos de Fednot

Le réseau de 1.150 études réunit 1.550 notaires et 8.000 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus de 900.000 dossiers par an. Fednot soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public. [www.fednot.be](http://www.fednot.be)

### Tom Jenné

Relation presse et communication externe francophone

M +32 472 76 10 61  
[tom.jenne@fednot.be](mailto:tom.jenne@fednot.be)



Fédération Royale du Notariat belge asbl  
Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat vzw  
[www.fednot.be](http://www.fednot.be)  
Rue de la Montagne - Bergstraat, 30-34 - 1000 Bruxelles - Brussel



[notaire.be](http://notaire.be)    

Retrouvez sur Notaire.be toutes les infos, la législation et les conseils appropriés à chaque moment clé de votre vie, ainsi que les modules de calcul et les offres immobilières.