

BAROMÈTRE IMMOBILIER DES NOTAIRES DES 9 PREMIERS MOIS :

« LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSISTE »

Malgré un contexte économique tendu en 2022, le marché immobilier belge résiste. L'activité des 9 premiers mois de 2022 a baissé de 1,7% par rapport à la même période en 2021. En comparaison avec la moyenne de 2021, le prix des maisons a augmenté de 7,6% sur les 9 premiers mois. La hausse est un peu moins élevée pour les appartements : +3,4%. Le baromètre étudie également la proportion d'acheteurs de moins de 30 ans. Et malgré le contexte économique, cette proportion a augmenté sur les 9 premiers mois.

C'est ce qui ressort du 54^e Baromètre des notaires réalisé par la fédération du notariat (Fednot) sur base des données collectées automatiquement au moment de la signature des compromis de vente, complétées par la suite par les données issues des actes. Les 1.126 études notariales disposent ainsi des statistiques les plus récentes et les plus complètes relatives au marché immobilier belge.

Activité immobilière belge au 3^e trimestre : -1,4%

Au 3^e trimestre 2022, le nombre de transactions immobilières a diminué dans notre pays (-1,4%) par rapport à la même période en 2021. Ce résultat s'explique notamment par le recul important des ventes en juillet : -7,4% par rapport à juillet 2021. En revanche, l'activité a été positive en août (+2,4%) et septembre (+0,4%).

Sur les 9 premiers mois de l'année, nous constatons une baisse de 1,7% au niveau national.

Le notaire Renaud Grégoire, porte-parole de Notaire.be : *Plusieurs facteurs expliquent le recul trimestriel de l'activité immobilière. Traditionnellement, l'activité immobilière du 3^e trimestre est moins chargée qu'au cours des autres trimestres. Et 2022 ne fait pas exception. À cela s'ajoutent la hausse des taux d'intérêt et des prix de l'énergie. Malgré tout, le marché résiste et les jeunes ont proportionnellement été plus actifs que le reste de la population ».*

Activité immobilière régionale au 3^e trimestre : Bruxelles -3,7%

Au niveau régional, c'est à Bruxelles que le nombre de transactions immobilières a connu la plus forte baisse : -3,7% par rapport au 3^e trimestre 2021. En revanche, c'est l'activité wallonne qui a le moins reculé (-1%), contre -1,5% en Flandre.

Sur les 9 premiers mois de l'année, nous constatons également un recul de l'activité par rapport à la même période en 2021. C'est la Wallonie qui enregistre le recul le plus important (-2%) contre -1,5% en Flandre et -1,3% à Bruxelles.

Prix moyen d'une maison en Belgique : 317.426 euros (+7,6%)

Au cours des 9 premiers mois de l'année, le prix d'une maison située en Belgique a augmenté en moyenne de 7,6% par rapport à la moyenne annuelle de 2021. Le prix réel d'une maison (c.-à-d. en tenant compte de l'inflation de 8,8%) recule de 1,2%.

Le notaire Renaud Grégoire : « *Au niveau national, nous constatons une progression de 7,6% du prix moyen d'une maison sur 9 mois. En effectuant une comparaison trimestrielle, nous observons une augmentation du prix moyen de 2,1% du 2^e au 3^e trimestre 2022. Au 3^e trimestre, il fallait déboursier en moyenne 322.548 euros pour une maison située en Belgique* ».

La hausse des prix des maisons est moins forte en Wallonie (+4,8%)

Sur les 3 premiers trimestres de l'année, la hausse des prix des maisons est la plus marquée en Flandre. Le prix moyen y était de 346.169 euros, soit une augmentation de 7,6% par rapport à la moyenne annuelle de 2021. Bruxelles suit avec une augmentation de 6,2% pour atteindre le prix moyen de 573.646 euros pour une maison. La Wallonie a connu la plus faible augmentation (+4,8%) et le prix moyen était de 233.571 euros.

En prenant en compte de la forte inflation, les prix réels ont baissé dans les 3 régions : -4% en Wallonie, -2,6% à Bruxelles et -1,2% en Flandre.

Prix moyen d'un appartement en Belgique : 259.966 euros (+3,4%)

Sur les 3 premiers trimestres de l'année, le prix moyen d'un appartement situé en Belgique a progressé de 3,4% par rapport à la moyenne annuelle de 2021 pour atteindre 259.966 euros. Il fallait donc déboursier 9.000 euros de plus en moyenne.

Compte tenu de la forte inflation, le prix réel d'un appartement a baissé de 14.000 euros (-5,4%).

Appartements neufs : 20% des ventes

Au cours des 9 premiers mois de l'année, 20 % des ventes d'appartements en Belgique concernent des biens neufs. Ce pourcentage était de 22 % en 2021 et de 23 % en 2017. À noter que sur 100 appartements neufs vendus, 72 sont situés en Flandre, 20 en Wallonie et 8 à Bruxelles.

Au niveau régional, c'est en Wallonie que la proportion d'appartements neufs est la plus élevée (28,9%). Ce taux passe à 21,5% en Flandre et à 8,1% à Bruxelles.

Prix moyen d'un appartement neuf : 306.076 euros (+3,7%)

Sur les 3 premiers trimestres de l'année, le prix moyen d'un appartement neuf situé en Belgique était de 306.076 euros, en hausse de 3,7% par rapport à la moyenne de 2021. Au niveau régional, Bruxelles arrive en tête avec un prix moyen de 360.575 euros. En Flandre, il fallait déboursier 317.395 euros, contre 244.165 euros en Wallonie.

Proportionnellement plus de jeunes sur les 9 premiers mois

Au cours des 9 premiers mois, l'âge moyen d'un acheteur d'un bien immobilier situé en Belgique était de 39,2 ans. À noter que 30,2% des acquéreurs font partie dans la tranche d'âge inférieure ou égale à 30 ans. Ce chiffre est en progression par rapport à l'ensemble de l'année 2021 (27,9%). Au cours des 9 premiers mois, ce chiffre était de 32,2% en Flandre, en progression par rapport à 2021 (28,4%). En Wallonie, le pourcentage de jeunes acquéreurs atteint 28% (contre 28,4% en 2021). C'est à Bruxelles que le pourcentage est le plus faible (21,2%), en retrait par rapport à 2021 (22,9%).

FOCUS SUR LES PROVINCES WALLONNES

Les ventes immobilières wallonnes évoluent en ordre dispersé

Au 3^e trimestre 2022, le nombre de transactions immobilières a connu des évolutions diverses au sein des 5 provinces wallonnes. La province du Luxembourg a connu une hausse de 13% par rapport au 3^e trimestre 2021. La province de Hainaut a connu une certaine stabilité : +0,2%. En revanche, les 3 autres provinces sont en négatif. La province de Namur arrive en tête (-10,2%), suivie de la province de Liège (-3,3%) et du Brabant wallon (-0,7%).

Mêmes constats si nous prenons les 9 premiers mois de l'année 2022. La province du Luxembourg est en positif (+6,8%). La province de Hainaut affiche une certaine stabilité (+0,3%). Et tout comme au 3^e trimestre, 3 provinces sont en négatif sur les 9 premiers mois de l'année. La province de Namur arrive en tête (-8,3%), suivie des provinces de Liège et du Brabant wallon (respectivement à -4,1%).

Progressions contrastées du prix moyen des maisons dans les provinces wallonnes

Le Brabant wallon est de loin la province la plus onéreuse pour les candidats-acquéreurs. Au cours des 9 premiers mois, ils ont en moyenne dû déboursier 416.102 euros, soit une hausse de 3,4% par rapport à la moyenne annuelle de 2021.

La province de Luxembourg occupe la 2^e place du tableau des provinces wallonnes, avec un prix moyen de 265.983 euros. C'est la province wallonne qui a connu la plus forte progression des prix moyens (+13,3%).

La seconde plus forte progression est celle observée en province de Namur (+5,8% à 234.206 euros). Suivent le Hainaut (+4,9% à 190.060 euros) et Liège (+3,8% à 221.165 euros).

En prenant en compte de la forte inflation, les prix réels baissent dans 4 des 5 provinces : -5,4% en Brabant wallon, -3,9% en Hainaut, -5% à Liège et -3% à Namur. Exception : +4,5% au Luxembourg.

Jeunes acheteurs : les provinces wallonnes à la traîne

Quatre provinces wallonnes se situent en bas du classement national 2022 des jeunes acquéreurs. Le Brabant wallon occupe la 10^e position (avec un pourcentage de jeunes acheteurs de 18,3%), Namur, la 9^e (25,6%), Luxembourg, la 7^e position (29,6%), et Liège, la 6^e position (29,6%). À noter que la 8^e place est occupée par le Brabant flamand (27,1%).

Progressions contrastées du prix moyen des appartements dans les provinces wallonnes

Tout comme pour les maisons, c'est le Luxembourg qui a connu la plus forte progression des prix moyens des appartements (+10,2%, à 207.728 euros). Suivent le Hainaut (+6,5%, à 167.449 euros), Liège (+6%, à 188.911 euros), le Brabant wallon (+3,3%, à 263.295 euros) et Namur (+3,2%, à 188.287 euros).

En prenant en compte de la forte inflation, les prix réels baissent dans 4 des 5 provinces : -5,5% en Brabant wallon, -2,3% en Hainaut, -2,8% à Liège et -5,6% à Namur. Exception: +1,4% au Luxembourg.

Le Brabant wallon et le Luxembourg en tête des ventes d'appartements neufs

La proportion d'appartements neufs et existants varie nettement d'une province wallonne à l'autre. Le Brabant wallon arrive en tête : 43,9% des appartements vendus étaient neufs. C'est clairement supérieur à la moyenne wallonne (28,9%). Le Luxembourg arrive en 2^e position avec un pourcentage de 41%, suivi par le Hainaut (31%), Liège (19,3%) et Namur (18%).

Au cours des 3 premiers trimestres, les acquéreurs ont dû déboursier 282.333 euros en moyenne pour un appartement neuf situé en Brabant wallon (-3,1% par rapport à 2021). La province du Luxembourg (258.971 euros, +14,3%) arrive en seconde position, suivie des provinces de Namur (246.751 euros, +9,4%), Liège (237.652 euros, +0,2%) et Hainaut (210.199 euros, +10,2%).

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 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 1 126 études réunit 1 646 notaires et 9 794 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus d'un million d'actes 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

Contact presse :

Sébastien Procureur
0474/677.657