

BAROMÈTRE IMMOBILIER DES NOTAIRES DU 1^{ER} TRIMESTRE 2023

- **Recul des transactions immobilières**
- **Stabilité du prix moyen des maisons et des appartements**
 - **Baisse de la proportion de jeunes acheteurs**

Au 1^{er} trimestre 2023, le nombre de transactions immobilières a reculé de 7,1 % en Belgique par rapport au 1^{er} trimestre 2022. En revanche, il y a eu plus de transactions qu'avant la pandémie de coronavirus. Côté prix, les notaires ont observé une stabilisation du prix des maisons et des appartements par rapport à 2022 (respectivement +1,1% et +1,5%, hors inflation). Ils épinglent également que la proportion de jeunes d'acheteurs a baissé sur les trois premiers mois en comparaison à l'ensemble de l'année 2022. C'est ce qui ressort du Baromètre immobilier de la Fédération du Notariat.

Activité immobilière belge : -7,1 %

Au 1^{er} trimestre 2023, l'activité immobilière belge a reculé de 7,1% par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Le recul est surtout marqué en janvier et février derniers (respectivement de -10,5% et -10,4%). En mars, ce recul était d'1% pour l'ensemble du territoire.

Au 1^{er} trimestre, la baisse de l'activité était de 3,5% en Wallonie, de 5% à Bruxelles et de 9,2% en Flandre par rapport au 1^{er} trimestre 2022.

Une analyse sur une période plus longue permet de mettre en évidence **l'influence de la pandémie mondiale de coronavirus**.

Renaud Grégoire, porte-parole de Notaire.be : « *En janvier et février 2023, nous avons enregistré nettement moins de transactions par rapport à janvier et février 2022. Si nous remontons avant la pandémie de coronavirus, force est de constater que les constats s'inversent. Au cours du trimestre écoulé, nous constatons une progression de 7,3% au niveau national par rapport au 1^{er} trimestre 2019. Sur cette base de comparaison, la Wallonie progresse le plus (+12,2%), suivie par la Flandre (+5,5%) alors que Bruxelles reste relativement stable. Après la crise sanitaire, le marché immobilier s'est emballé. Nous revenons actuellement à un marché plus équilibré où les acheteurs ne sont plus obligés de se décider dans la précipitation et peuvent négocier* ».

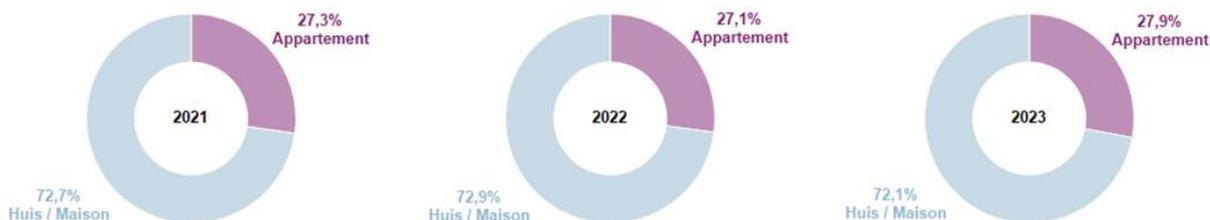
Activité en Wallonie : le Hainaut et Namur résistent

Au 1^{er} trimestre 2023, seule l'activité des provinces du Hainaut et de Namur a connu une progression par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Les notaires de la province de Namur ont constaté une progression des transactions de 4,4%. L'activité dans le Hainaut a pour sa part augmenté de 1,3%. Les trois autres provinces wallonnes sont dans le rouge. Le Luxembourg arrive en tête (-16,7%), suivi du Brabant wallon (-7,7%) et de Liège (-5,1%).

Nous avons également comparé le **1^{er} trimestre 2023 et le 1^{er} trimestre 2019**. La progression de 12,2% au niveau wallon s'explique par la progression du nombre de transactions dans 4 des 5 provinces : Hainaut (+19,6%), Liège (+13,7%), Namur (+13,1%) et Luxembourg (+2,7%). Seule l'activité du Brabant wallon recule de 4,3%.

Stabilité de la part de marché des maisons

La part de marché des maisons (par rapport aux appartements) reste stable d'année en année. En 2021, 72,7% des ventes concernaient des maisons. Et ce chiffre atteignait 72,1% au 1^{er} trimestre 2023.



Prix moyen d'une maison en Belgique : 323.031 € (+1,1%)

Au 1^{er} trimestre 2023, il fallait en moyenne déboursier 323.031 € pour une maison située en Belgique (+1,1 % par rapport à la moyenne de 2022). Ce qui signifie que les acheteurs ont donc payé en moyenne 4.000 € de plus pour une maison. Compte tenu du taux d'inflation (2,2%), le prix a légèrement diminué (-1,1%).

Le notaire Renaud Grégoire : « *Les prix moyens des maisons continuent à progresser en Belgique. Au 1^{er} trimestre, nous avons observé une hausse raisonnable des prix. N'oublions pas qu'en 2022, les prix avaient considérablement augmenté. Et de manière générale nous observons une croissance continue des prix depuis 2018* ».

La **région de Bruxelles-Capitale** est la région où les prix des maisons sont les plus élevés du pays. Au 1^{er} trimestre 2023, les acheteurs ont en moyenne dû déboursier 578.753 €. La région enregistre hors inflation, des prix stables (+0,8% par rapport à 2022).

La hausse moyenne du prix des maisons au niveau national est soutenue par la **progression enregistrée en Flandre** (+3%), alors qu'en **Wallonie** les prix ont été relativement stables (-0,4%).

Au 1^{er} trimestre, les acheteurs ont déboursé en moyenne pour une maison 358.271 € en Flandre et 235.036 € en Wallonie.

Prix moyen d'une maison en Wallonie : le Hainaut connaît la plus forte hausse régionale

Le Brabant wallon (423.400 €) affiche le prix moyen le plus élevé du pays, après la région de Bruxelles-Capitale. Le prix moyen y a légèrement augmenté : +1%. Le Hainaut a connu la plus forte augmentation de prix en Wallonie (+1,5%, +3.000 € hors inflation). Au 1^{er} trimestre, il fallait en moyenne déboursier 194.766 € dans cette province. Il s'agit de la seule province de Belgique où une maison coûte en moyenne moins de 200.000 €.

Au 1^{er} trimestre, nous constatons des baisses de prix dans les provinces de Liège (-0,3%) et de Luxembourg (-3,4%). Il fallait respectivement déboursier 223.439 € et 257.789 € dans ces deux provinces. Enfin, les prix en province de Namur sont stables : +0,3% (237.205 €).

Prix moyen d'un appartement en Belgique : 264.139 € (+1,5%)

Au 1^{er} trimestre 2023, un appartement situé en Belgique coûtait en moyenne 264.139 € (hors inflation, +1,5% par rapport à la moyenne de 2022). Un acquéreur a donc dû déboursier en moyenne 4.000 € de plus qu'en 2022.

Les prix ont le plus augmenté en Flandre (+2%). Un appartement coûtait en moyenne 272.765 €. En Wallonie, le prix moyen d'un appartement atteignant 202.277€ (+1,8%). En région de Bruxelles-Capitale, il fallait déboursier en moyenne 281.918€ au 1^{er} trimestre 2023 (+0,4%).

En Belgique, un appartement coûtait au 1^{er} trimestre en moyenne 59.000 € de moins qu'une maison. La différence de prix entre les deux types de biens immobiliers progresse d'année en année. En 2018, cette différence était de 34.000 €.

Prix moyen d'un appartement en Wallonie : le Brabant wallon connaît la plus forte hausse

Le prix moyen des appartements a augmenté dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception du Hainaut, qui a enregistré une baisse de 1,9%, soit -3.000 EUR. C'est la province la moins chère de Wallonie (et de Belgique) avec un prix moyen de 166.155 €. Le Brabant wallon a enregistré la plus forte hausse du pays : +10%, soit +26.000 €, pour atteindre un prix moyen de 287.216 €. Cette province reste la province la plus chère pour les appartements. La province du Luxembourg affiche un prix moyen de 223.435 € (+0,1%), suivie de Namur (204.220 €, +5,7%), et de Liège 193.988 € (+2,1%).

La proportion de jeunes acheteurs plus faible qu'en 2022

Au 1^{er} trimestre, l'âge moyen d'un acheteur d'un bien immobilier situé en Belgique était de 40 ans. À noter qu'au 1^{er} trimestre, 27,6% des acquéreurs faisaient partie dans la tranche d'âge inférieure ou égale à 30 ans. Ce chiffre est en recul par rapport à l'ensemble de l'année 2022 (30,1%). En Wallonie, le pourcentage de jeunes acquéreurs était au 1^{er} trimestre de 26,8 % (28,1% en 2022). Cette proportion était de 20,8% à Bruxelles (21,6%, en 2022) et de 28,8% (32%, en 2022).

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 1 113 études réunit 1 693 notaires et 9 868 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