

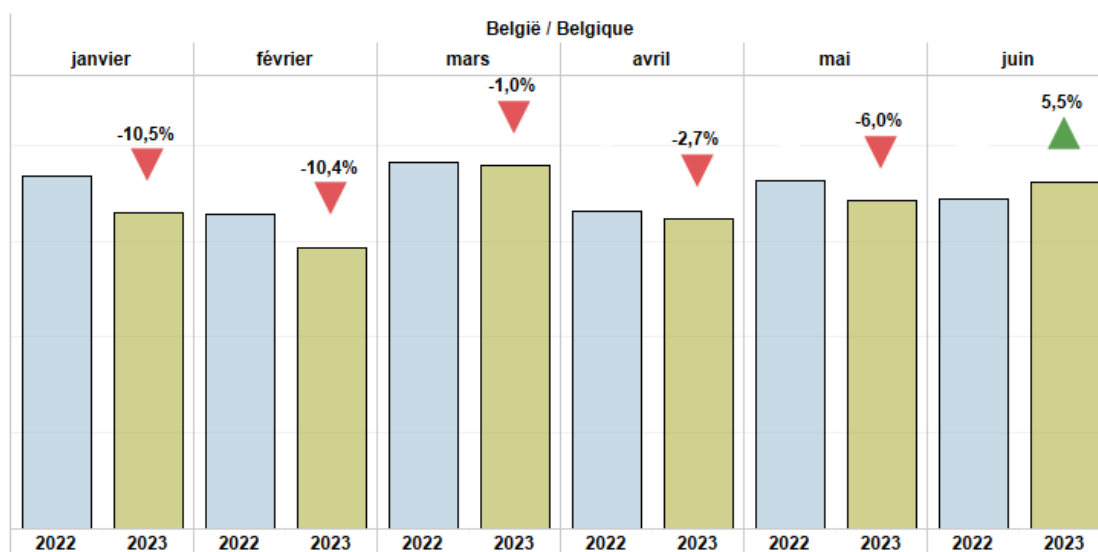
Baromètre immobilier des notaires du 1^e semestre 2023 :

- Les transactions reculent dans les 3 régions au 1^e semestre, mais elles progressent du 1^{er} au 2^e trimestre
- Le prix moyen des maisons baisse légèrement, mais celui des appartements poursuit sa progression
- Les jeunes acheteurs ont été un peu moins présents sur le marché

Dans le cadre de leur traditionnel baromètre, les notaires ont réalisé une analyse trimestrielle et semestrielle de l'activité immobilière. Au 1^e semestre 2023, les transactions ont reculé dans les 3 régions par rapport au 1^e semestre 2022. Sur l'ensemble de la Belgique, la baisse est de 4,2 %. En ce qui concerne les prix moyens des maisons, les notaires constatent une légère diminution au niveau national (-0,3 %) avec des différences régionales : -1,4 % en Wallonie, -4,1 % à Bruxelles et +1,7 % en Flandre. Les prix moyens des appartements au niveau national sont en hausse au 1^e semestre (+1,7 %), avec des différences régionales : +2,4 % en Wallonie, -0,6% à Bruxelles et +2,5 % en Flandre. Enfin, les notaires remarquent que la proportion de jeunes acheteurs diminue dans les 3 régions.

Évolution semestrielle des transactions en Belgique : -4,2 %

Pour la première fois depuis le début de l'année, les notaires observent une augmentation des transactions au niveau national en juin 2023 (+5,5 % par rapport à juin 2022). Mais vu les nettes baisses de transactions en janvier (-10,5 %) et février (-10,4 %), le semestre termine dans le rouge. Sur les 6 premiers mois de l'année 2023, les transactions de biens immobiliers réalisées en Belgique ont baissé de 4,2 %. La baisse des transactions n'épargne aucune région du pays. La plus faible baisse semestrielle a été enregistrée en Wallonie (-1,1 %), suivie de Bruxelles (-3,7 %) et de la Flandre (-5,9 %).



Rebond des transactions au 2^e trimestre par rapport au 1^{er} trimestre

Pour avoir une vue plus détaillée de l'évolution des transactions au cours du 1^e semestre, les notaires ont également comparé les 1^e et 2^e trimestres 2023. Sur cette base de comparaison, ils observent une évolution positive. Les transactions de biens immobiliers au niveau national ont progressé de 2,5 % au 2^e trimestre 2023, par rapport au trimestre précédent. Bruxelles arrive en tête avec une progression de 8,5 %, suivie de la Flandre (+2,2 %) et de la Wallonie (+1,9 %).

Les notaires ont aussi analysé l'évolution des transactions en comparant le 2^e trimestre 2022 et le 2^e trimestre 2023. Ils observent un rebond en juin dans les 3 régions : +3,6 % en Flandre, +4,2 % à Bruxelles et +9,2 % en Wallonie. Malgré cela, l'évolution des transactions sur base annuelle (T2 2023/T2 2022) n'est positive qu'en Wallonie (+1,4 %). Bruxelles (-2,4 %) et la Flandre (-2,3 %) connaissent une situation inverse, qui pèse négativement au niveau national (-1,1 %).

Le notaire Sylvain Bavier, porte-parole de [Notaire.be](https://www.notaire.be) : **«Au début de l'année, nous avons observé un net recul des transactions immobilières essentiellement en janvier et février. Ensuite, la situation s'est quelque peu améliorée au cours du 2e trimestre, surtout grâce au mois de juin qui a vu les transactions progresser de plus de 5 % par rapport au mois de juin 2022 ».**

	Evolution T2 2023/T1 2023	Evolution T2 2023/T2 2022
Bruxelles	8,50%	-2,40%
Flandre	2,20%	-2,30%
Wallonie	1,90%	1,40%

L'activité en Wallonie : le Hainaut tire son épingle du jeu

Les notaires ont également réalisé une analyse provinciale de l'évolution des transactions au cours des 6 premiers mois de l'année par rapport à la même période en 2022. Sur base semestrielle, seule la province du Hainaut enregistre une évolution positive (+3,1 %). Namur enregistre une légère contraction (-0,6%), suivie de Liège (-1,8%), du Brabant wallon (-3,8%) et du Luxembourg (-7,9%).

Brabant Wallon	-3,80%
Hainaut	3,10%
Liège	-1,80%
Luxembourg	-7,90%
Namur	-0,60%

Sur base trimestrielle (T2 2023 par rapport à T2 2022), les évolutions sont toutes positives, sauf à Namur (-5,4%). La meilleure progression revient à la province de Hainaut (+5%), suivie par le Luxembourg (+1,6%), Liège (+1,5%) et le Brabant wallon (+0,4%).

Brabant Wallon	0,40%
Hainaut	5%
Liège	1,50%
Luxembourg	1,60%
Namur	-5,40%

Prix moyen d'une maison en Belgique : 320.937 euros (-0,3 %)

Au 1^e semestre 2023, une maison située en Belgique coûtait en moyenne 320.937 euros. Il s'agit d'une légère baisse (-0,3%) par rapport à la moyenne annuelle de 2022.

Le notaire Sylvain Bavier : « *Ces dernières années, le prix moyen d'une maison en Belgique n'a cessé d'augmenter. À titre de comparaison, en 2018, il fallait déboursier 253.608 euros et au semestre dernier 320.937 euros* ».

Au niveau régional, les notaires constatent une baisse de prix des maisons en Wallonie (-1,4 %) et à Bruxelles (-4,1 %). À noter que ces baisses interviennent après les nettes progressions enregistrées en 2022 (respectivement, +6,4 % et +6,8 %). Au 1^e semestre 2023, le prix moyen d'une maison située en Flandre a augmenté de 1,7 %.

À Bruxelles, il fallait déboursier 536.712 euros pour une maison. En Wallonie, le prix moyen est de 236.148 euros, contre 356.863 euros en Flandre.

Prix moyen des maisons en Wallonie : le Brabant wallon en tête des diminutions

Au 1^e semestre, les prix moyens ont diminué dans toutes les provinces wallonnes. Le Brabant wallon et Namur figurent en tête de ces diminutions avec respectivement -2,4 % et -1,1 %. Ces 2 provinces sont suivies par le Hainaut (-0,6 %), Liège (-0,4 %) et le Luxembourg (-0,4 %). Le Brabant wallon reste la province la plus chère de Wallonie (411.645 euros). Au niveau du royaume, elle arrive après Bruxelles (536.712 euros) et le Brabant flamand (417.554 euros). En Région wallonne, la deuxième province la plus onéreuse est le Luxembourg (274.063 euros), suivie de Namur (237.983 euros), Liège (225.023 euros) et le Hainaut (193.157 euros).

Prix moyen des appartements en Belgique : 255.882 euros (+1,7 %)

Au 1^e semestre, le prix moyen d'un appartement situé en Belgique atteignait 255.882 euros, soit une progression de +1,7 % par rapport à la moyenne annuelle de 2022. Pour un appartement, il fallait donc déboursier en moyenne 65.000 euros de moins que pour une maison. Et cet écart s'est creusé depuis 2018. La différence de prix était alors de 42.000 euros.

Au niveau régional, Bruxelles arrive en tête avec un prix moyen de 273.208 euros au 1^e semestre 2023, soit un recul de 0,6 % par rapport à la moyenne annuelle de 2022. La Flandre arrive en 2^e position avec un prix moyen de 263.953 euros (+2,5 %) et la Wallonie clôture ce classement avec un prix moyen de 199.530 euros (+2,4 %).

Appartements en Wallonie : hausse dans toutes les provinces

Au 1^e semestre, les prix moyens des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes. Le Brabant et Le Luxembourg sont les provinces wallonnes où les prix sont les plus élevés, avec respectivement 247.783 euros (+6,7%) et 216.522 euros (+3,6%). Elles sont suivies par Namur (197.693 euros), Liège (190.632 euros) et le Hainaut (166.644 euros).

Appartements neufs : 314.479 euros (+5,6 %)

La part de marché des appartements neufs vendus en Belgique au 1^e semestre 2023 était de 15,1 %. À noter qu'il s'agit du pourcentage le plus faible depuis 2018 (21,6 %). Pour un appartement neuf, il fallait en moyenne déboursier 314.479 euros, soit une augmentation de 5,6 % par rapport à la moyenne annuelle de 2022.

Le prix moyen des appartements est le plus élevé à Bruxelles : 344.514 euros (+3,6%). La Flandre suit avec un prix moyen de 326.931 euros (+5,2%). En Wallonie, il fallait déboursier 263.754 euros (+7,3 %). Au 1^e semestre, un **appartement existant** situé en Belgique coûtait en moyenne 246.579 euros, soit une hausse de 1,7 % par rapport à 2022.

À la recherche de statistiques par commune ? Consultez notre [baromètre en ligne](#).

Baisse de la proportion de jeunes acheteurs

Au 1^{er} semestre, l'âge moyen des acheteurs était de 40,2 ans (39,6 ans en 2018). Les notaires constatent aussi une diminution de la proportion d'acheteurs dans la tranche d'âge inférieure ou égale à 30 ans (27,3 %). Cette proportion était de 29,3 % en 2022. En Wallonie, le pourcentage de jeunes acquéreurs était au 1^{er} semestre de 26 % (27,2% en 2022). Cette proportion était de 20,5 % à Bruxelles (20,7 %, en 2022). Le détail provincial est à lire dans le PDF.

Rôle central du notaire pour assurer la sécurité des transactions immobilières

Les données alimentant le Baromètre de l'immobilier sont collectées électroniquement lors de la signature du compromis de vente et elles sont complétées par les données de l'acte. Cet ensemble de données est unique en Belgique et permet de mieux comprendre le marché immobilier, son évolution.

Sylvain Bavier : « Cette base de référencement permet aux notaires de calculer un prix juste pour votre bien. De plus, le notaire vous accompagne tout au long de la transaction immobilière et vous conseille pour un achat sécurisé. Il effectue de très nombreux de contrôles préalables pour vous éviter des désagréments par la suite. Par exemple : le terrain est-il pollué ? L'électricité est-elle conforme ? Existe-t-il des dettes du précédent propriétaire ? En Belgique, le notaire doit contrôler tous ces éléments avant votre achat ! De plus, l'acte d'achat notarié n'est pas un simple acte ... Il vous garantit sécurité et protection. »

NB : Les évolutions des prix du communiqué ne tiennent pas compte de l'inflation.

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 8 727 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