

Semaine de l'immobilier



  
notaire.be

Février 2023

# **ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER**

Luxembourg

# Sommaire

1. Réformes législatives 2022-2023
2. Contexte macro-économique
3. Evolution du marché immobilier en 2022
4. Âge de l'acheteur en 2022
5. Prix des maisons en 2022 – Evolution depuis 2018
  - Prix des maisons en Belgique
  - Zoom sur la province de Luxembourg
6. Prix des appartements en 2022 – Evolution depuis 2018
  - Prix des appartements en Belgique
  - Zoom sur la province de Luxembourg
7. Prix des terrains à bâtir
8. Prix des garages
9. Biddit
10. Résumé de l'évolution du marché immobilier 2022
11. Conclusions
12. Perspectives 2023

# 1. Réformes législatives 2022

- Recours des banques à l'expertise avant d'octroyer un crédit hypothécaire
- Droit de préférence pour le locataire à Bruxelles
- PEB:
  - En **Wallonie**: les nouvelles construction doivent respecter des normes énergétiques proches du standard passif;
  - A **Bruxelles**: objectif ➡ tout le parc résidentiel affiche d'ici 2050 un PEB moyen de C;
- Non-indexation des loyers

# 1. Réformes législatives 2022

- **Suppression de la réduction d'impôt lié à l'achat d'une habitation non propre**
- **Abattement fiscal à Bruxelles**
- **Intervention du fonds Promaz**

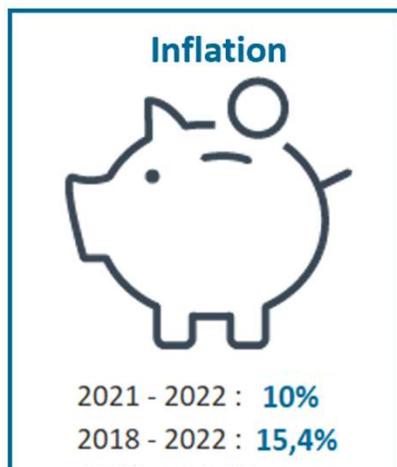
- **Droit de gestion publique et de logements inoccupés:**

le Code bruxellois du Logement est modifié et actualisé en vue de :

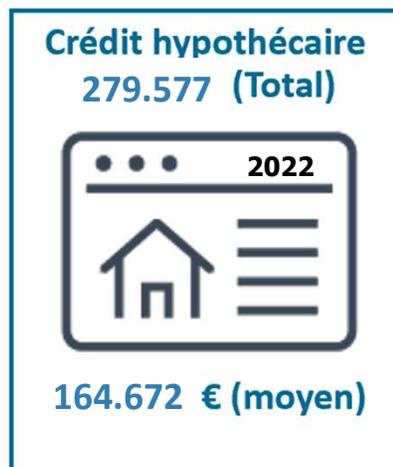
- centraliser l'identification des logements présumés inoccupés au niveau régional ;
- faciliter le recours au droit de gestion publique ;
- faciliter la lecture des articles relatifs aux amendes administratives et leur articulation avec le droit de gestion publique.

- **Abattement fiscal en Wallonie**

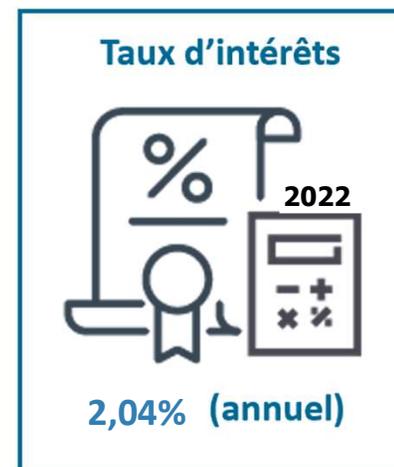
## 2. Contexte macro-économique



Source : BNB



Source : Union Professionnelle du Crédit

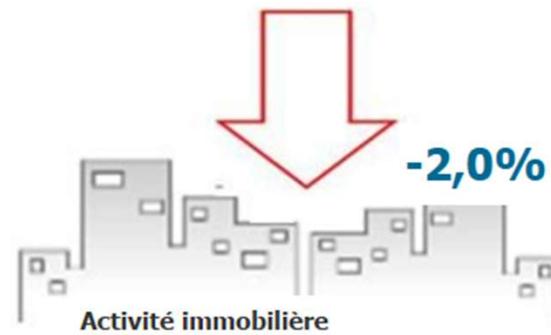


Source : BNB

# Évolution du marché immobilier en 2022

Activité immobilière

# Activité immobilière - National



2021 - 2022

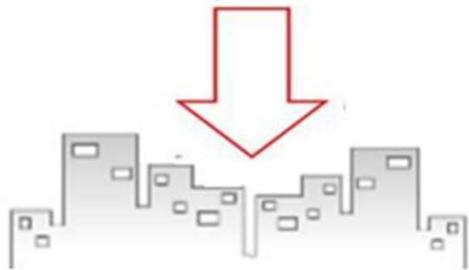
# Activité immobilière - Régional

National

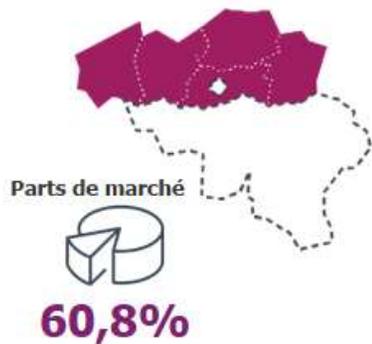


Flandre

-2,0%

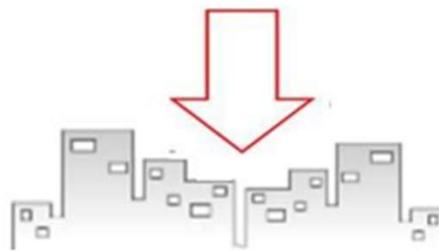


Activité immobilière  
2021 - 2022

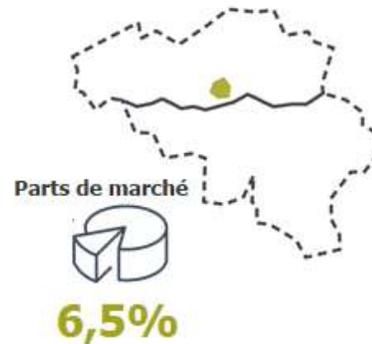


Bruxelles

-1,5%

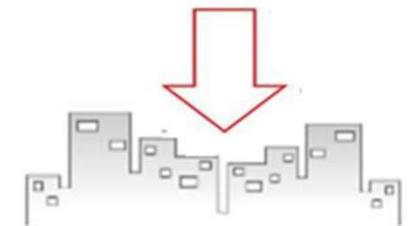


Activité immobilière  
2021 - 2022

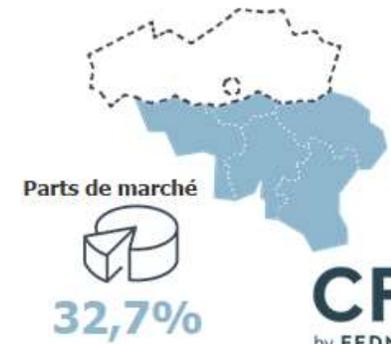


Wallonie

-2,1%

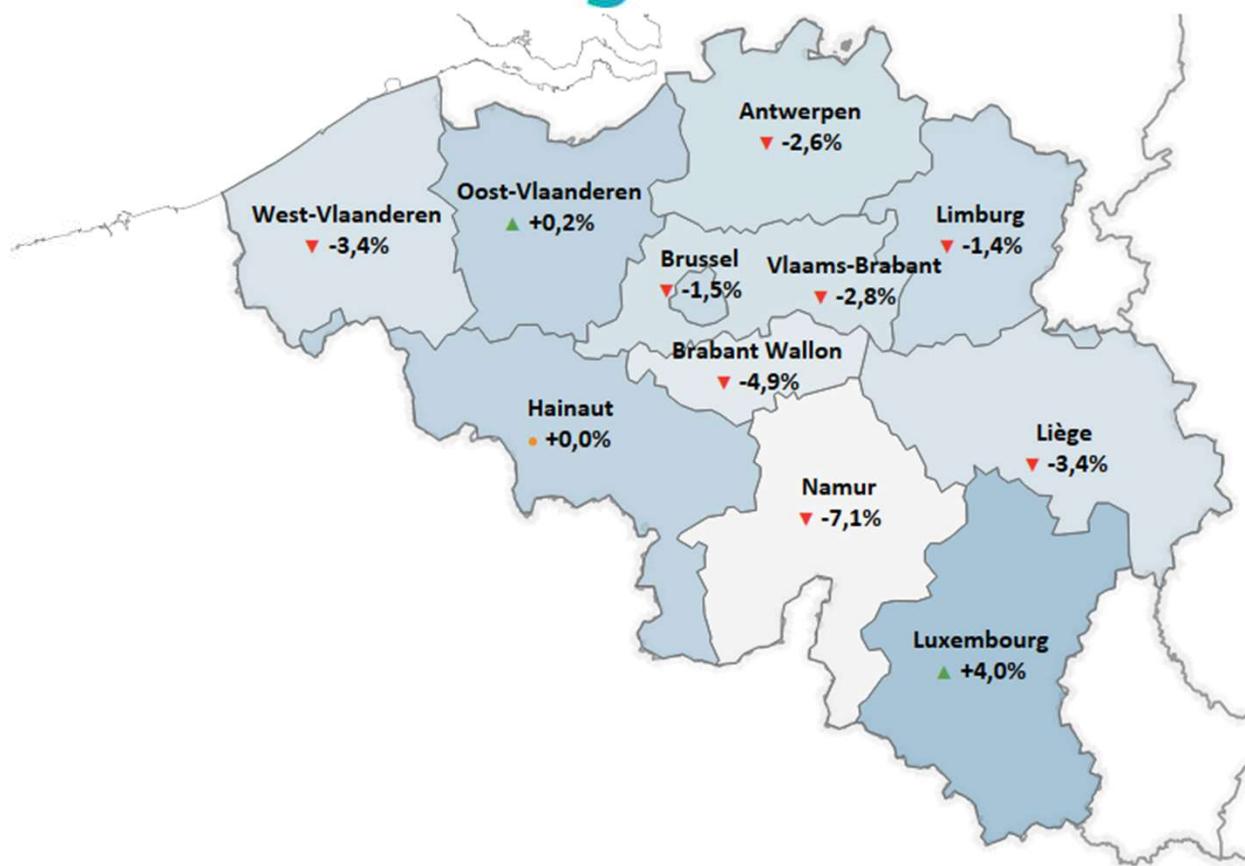


Activité immobilière  
2021 - 2022



# Activité immobilière - Province de Luxembourg

Wallonie



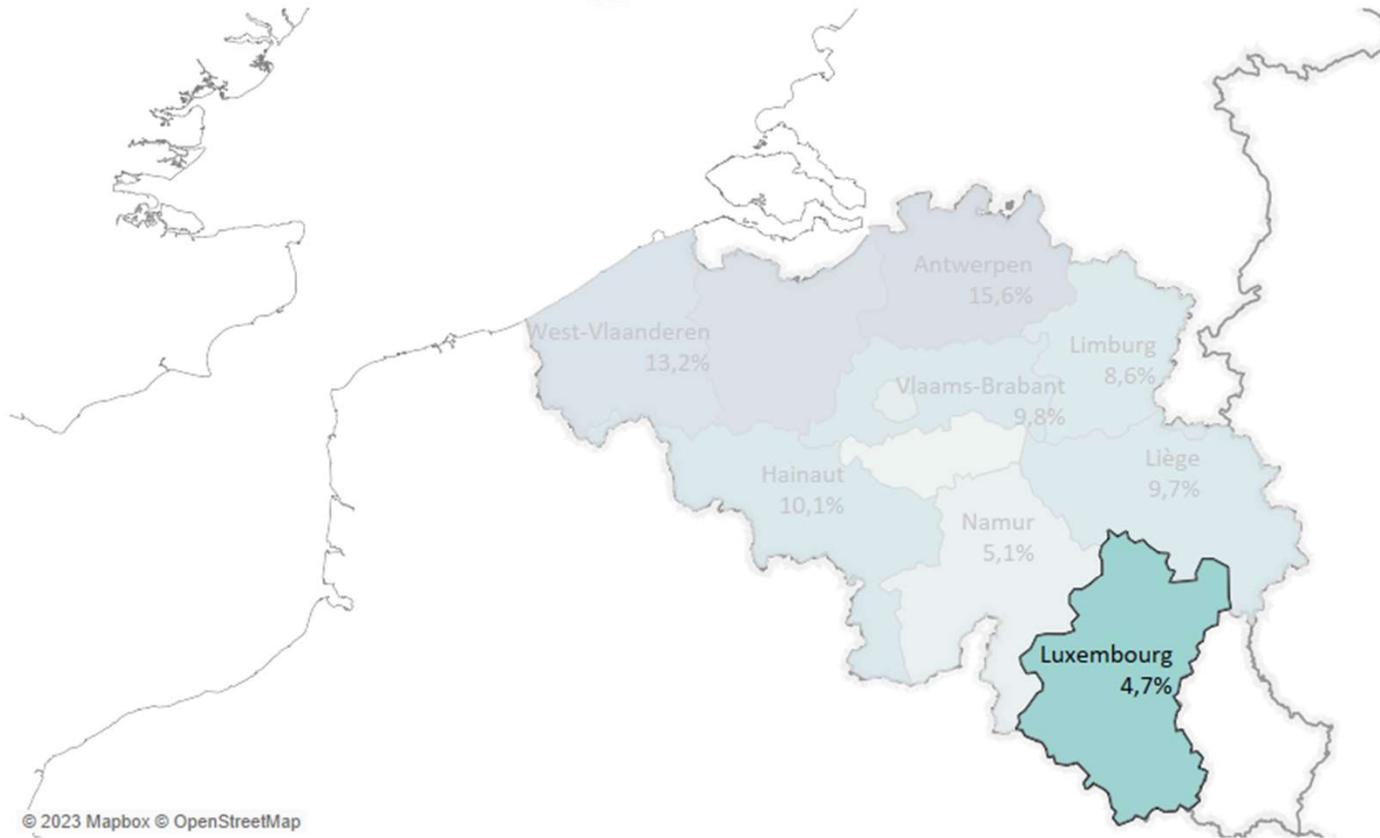
Luxembourg

+4,0%



Activité immobilière  
2021 - 2022

# Part de marché - Province de Luxembourg

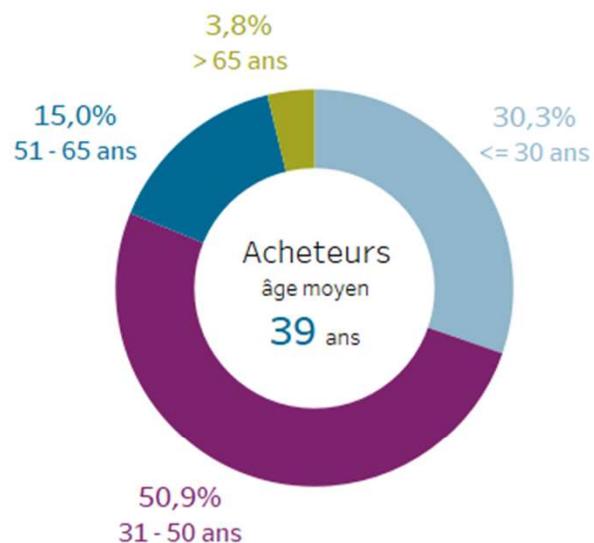


© 2023 Mapbox © OpenStreetMap

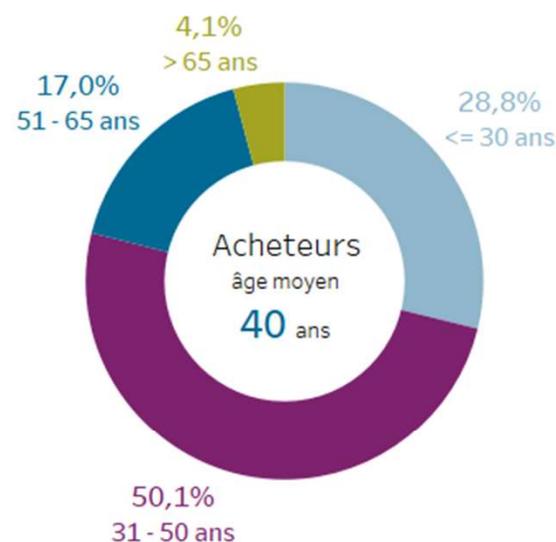
Age des acheteurs en 2022

# Age des acheteurs en 2022

## National



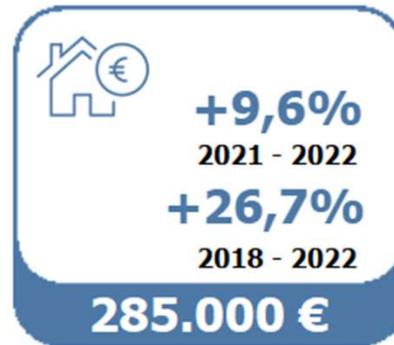
## Luxembourg



# Évolution du marché immobilier en 2022

Maisons - Prix médian

# Maisons - National

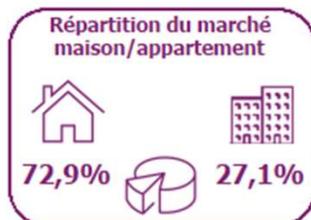
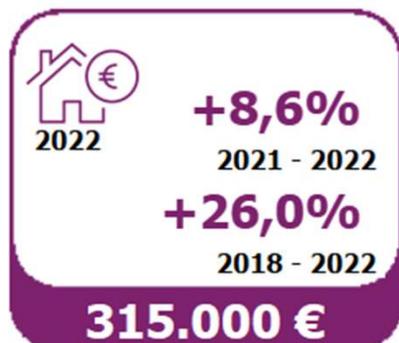


Inflation 2021 - 2022 : **10%**  
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

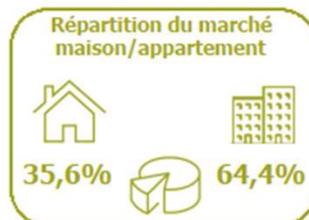
# Maisons - Régional



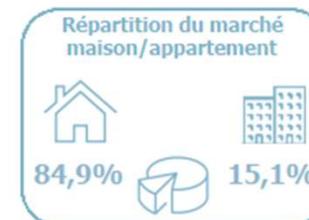
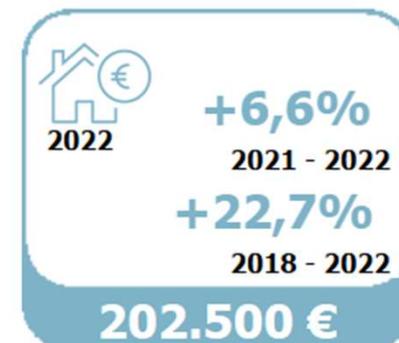
## Flandre



## Bruxelles



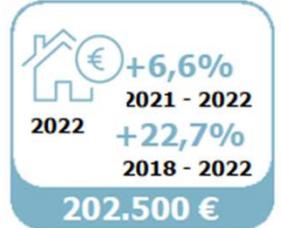
## Wallonie



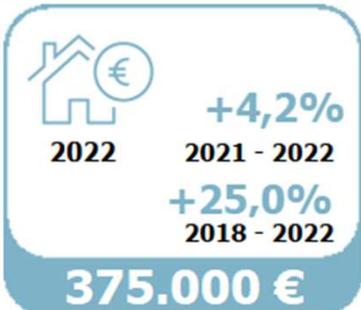
Inflation 2021 - 2022 : **10%**  
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

# Maisons - Provincial

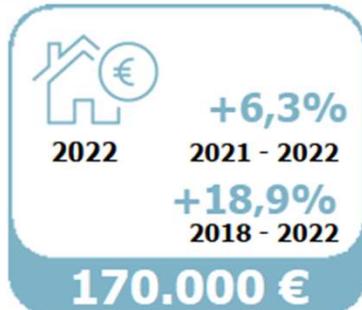
## Wallonie



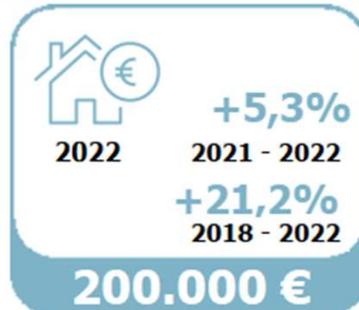
## Brabant Wallon



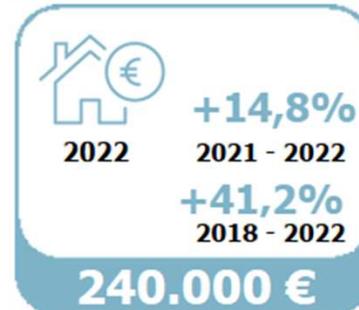
## Hainaut



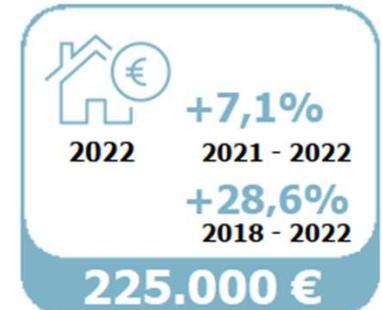
## Liège



## Luxembourg



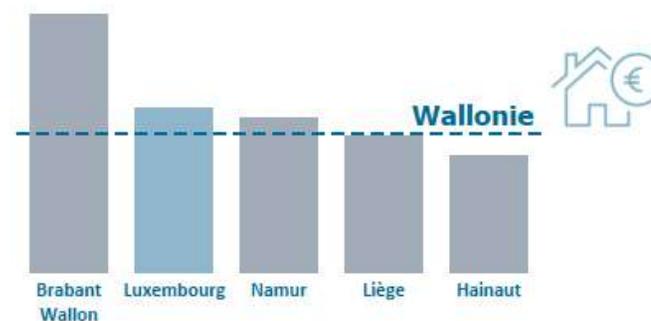
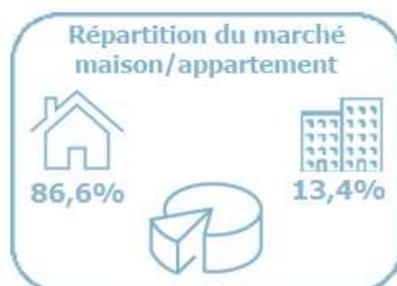
## Namur



Inflation 2021 - 2022 : **10,0%**  
 Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**



# Zoom province de Luxembourg



Inflation 2021 - 2022 : **10,0%**  
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

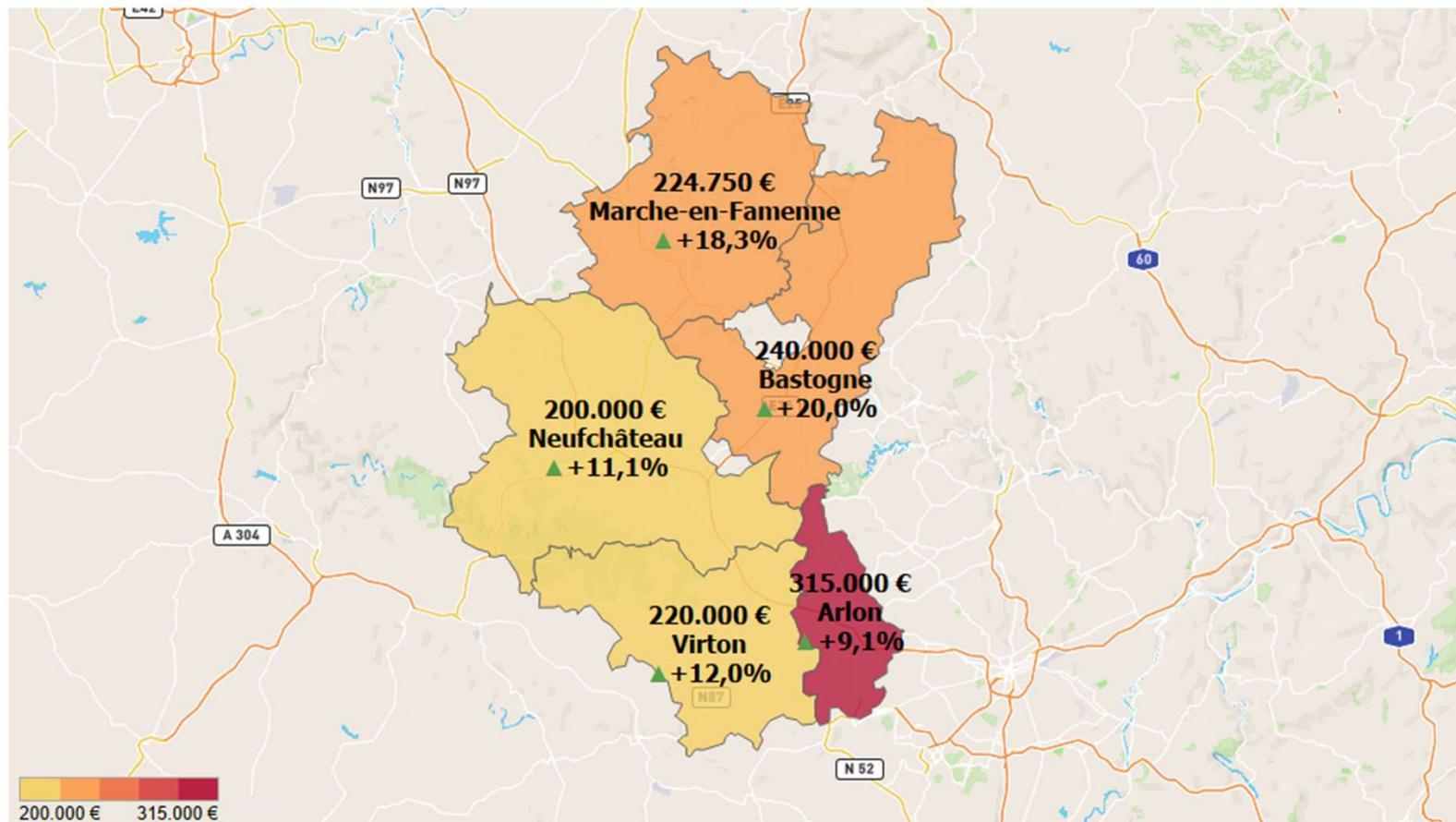


# Zoom province de Luxembourg - Arrondissements

Luxembourg

 +14,8%  
2021 - 2022  
2022 +41,2%  
2018 - 2022

240.000 €

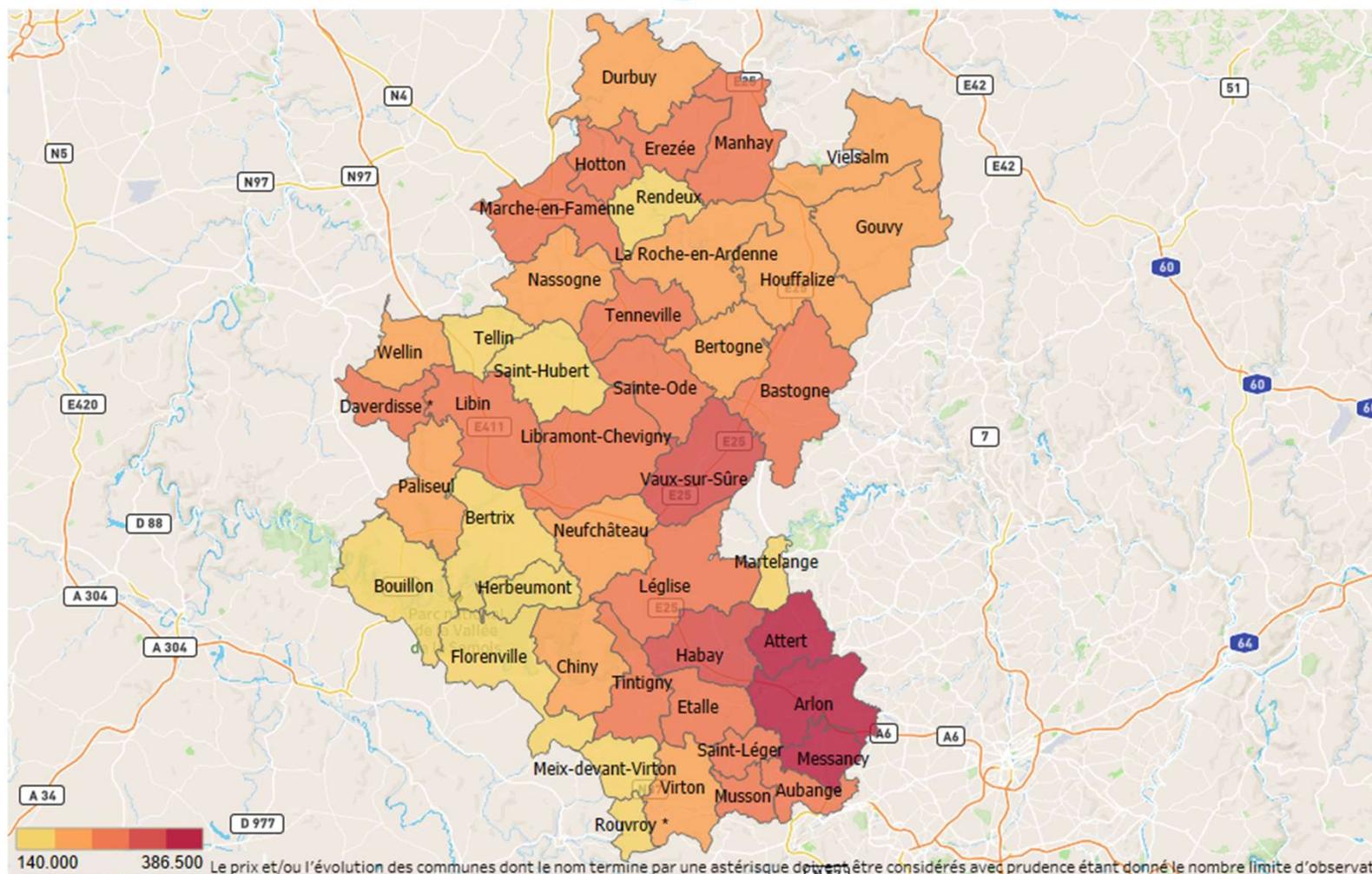




# Zoom Luxembourg - Communes

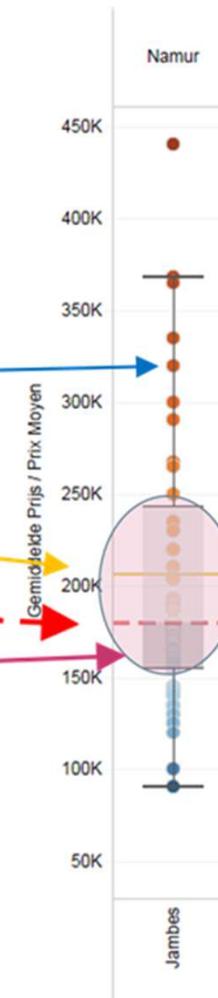
Luxembourg

 +14,8%  
2021 - 2022  
2022 +41,2%  
2018 - 2022  
240.000 €

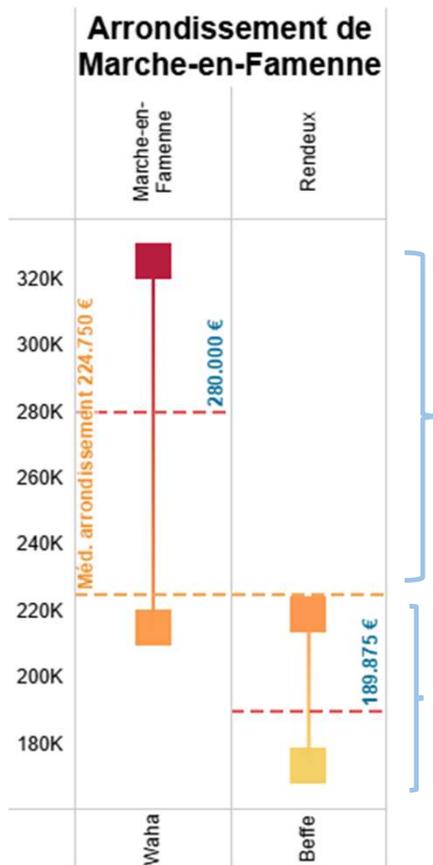


# IQR - Explication

- **Détail des observations**
- **Prix Moyen (ligne jaune)**
- **Prix Médian (ligne pointillée rouge)**
- **IQR (50% des observations)**



# Conclusions IQR



Waha:

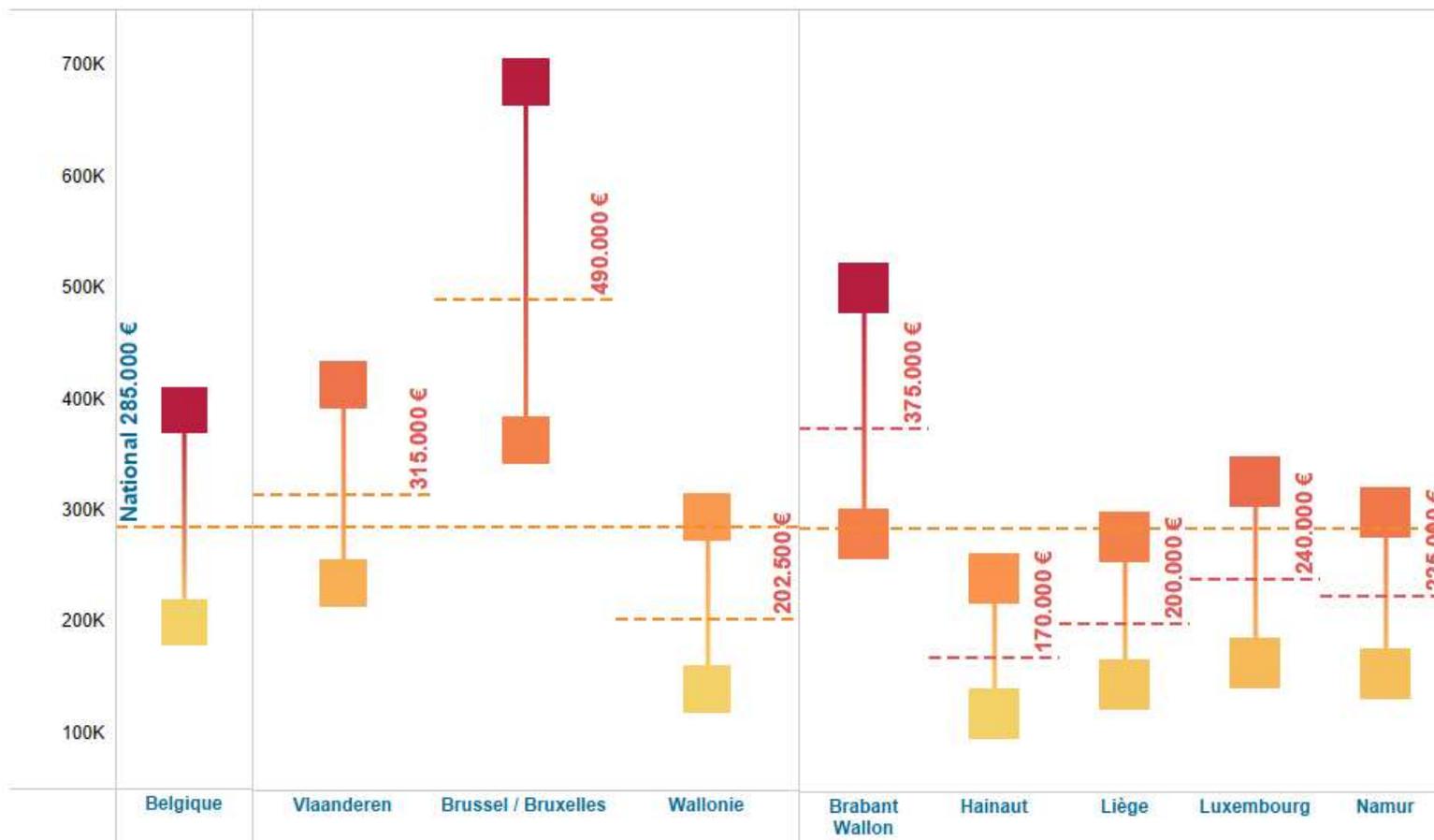
- Médiane = 280.000 €
- IQR = [215.000 € - 325.025 €]
- 50% des maisons < 280.000€
- Presque 75% des maisons ont un prix > 224.750 € (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons > 325.025 €
- Distance interquartile allongée ➡ marché immobilier hétérogène

Beffe:

- Médiane = 180.875 €
- IQR = [173.750€ - 218.875 €]
- 50% des maisons < 180.875 €
- Plus de 75% des maisons ont un prix < 224.750 € (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons < 173.750 €
- Distance interquartile réduite ➡ marché immobilier homogène

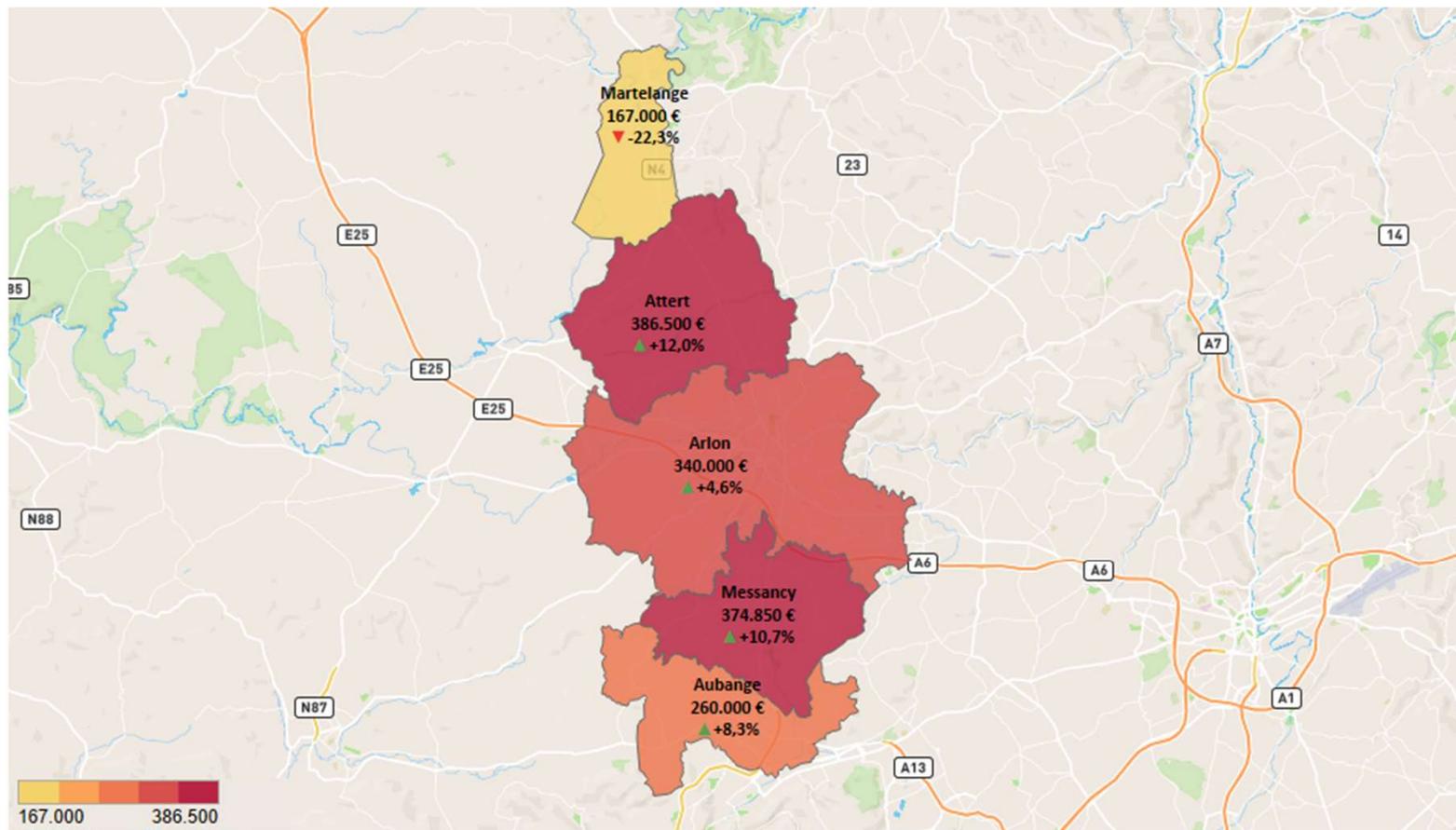


# IQR - National/Régional/Provincial





# Zoom Luxembourg - Arrondissement d'Arlon



Luxembourg

+14,8%  
2021 - 2022  
+41,2%  
2018 - 2022

240.000 €

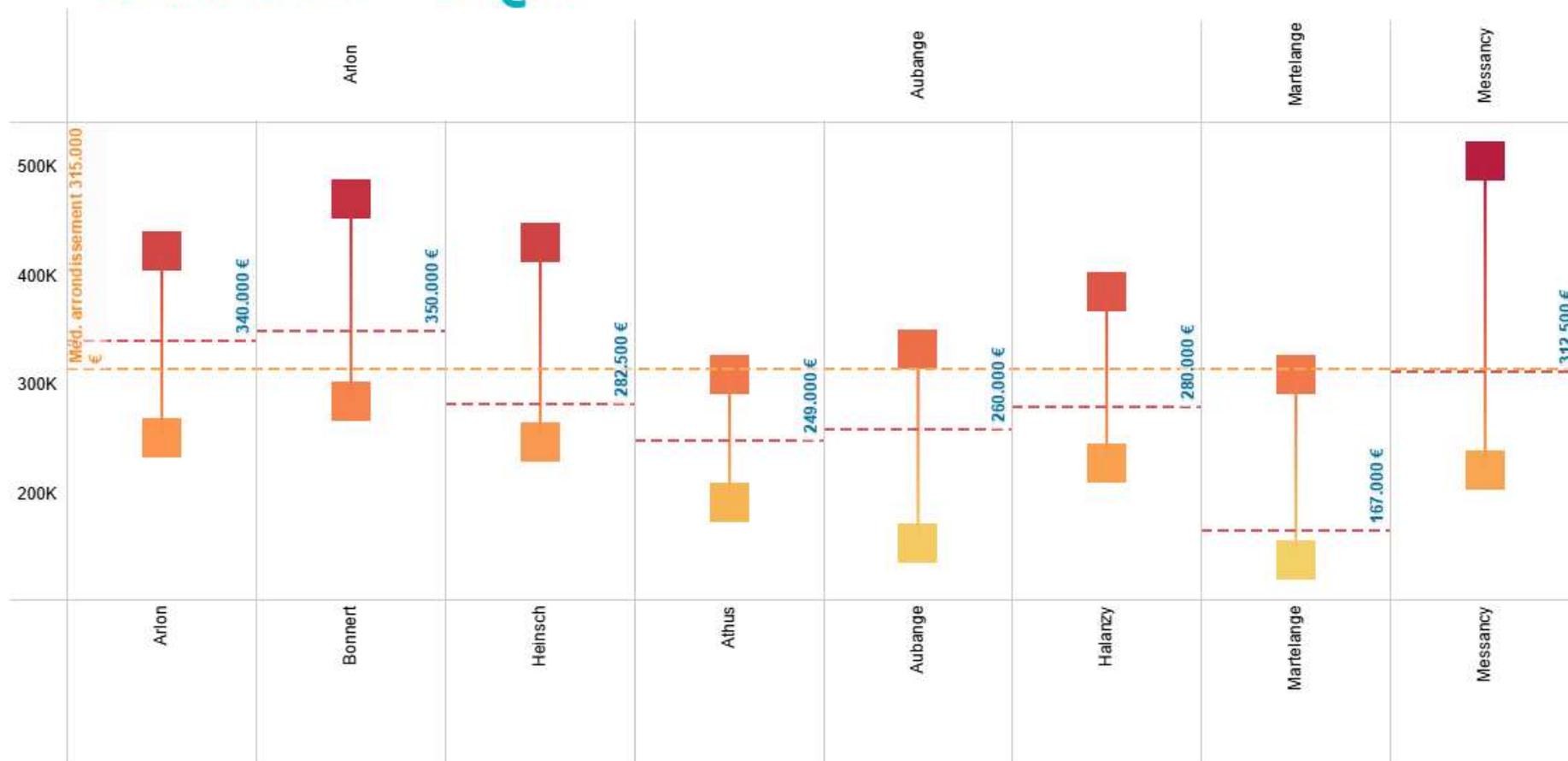
Arrondissement d'Arlon

+9,1%  
2021 - 2022

315.000 €

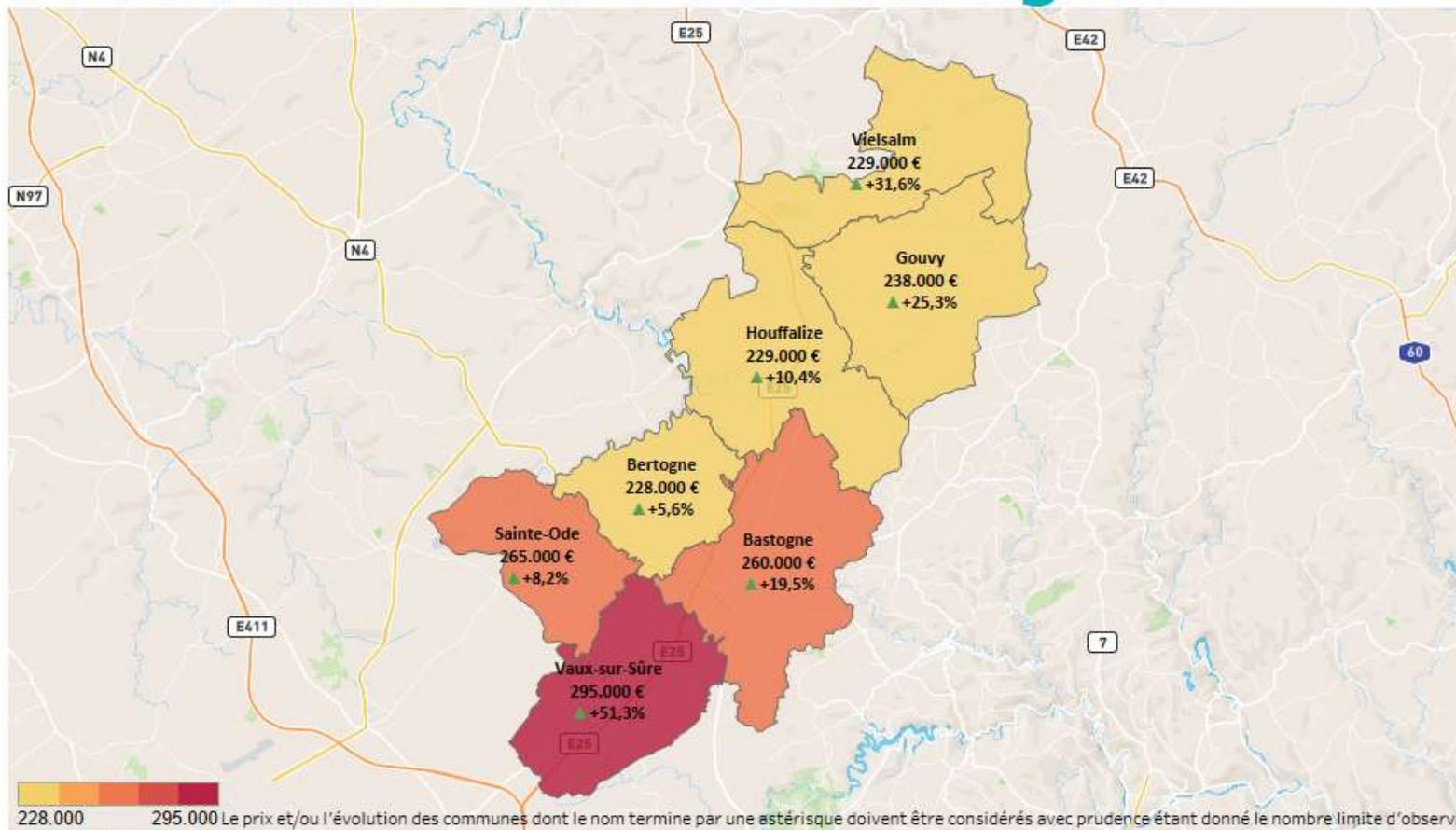


# Zoom Luxembourg - Arrondissement d'Arlon - IQR





# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Bastogne



Luxembourg

+14,8%  
2021 - 2022  
+41,2%  
2018 - 2022

240.000 €

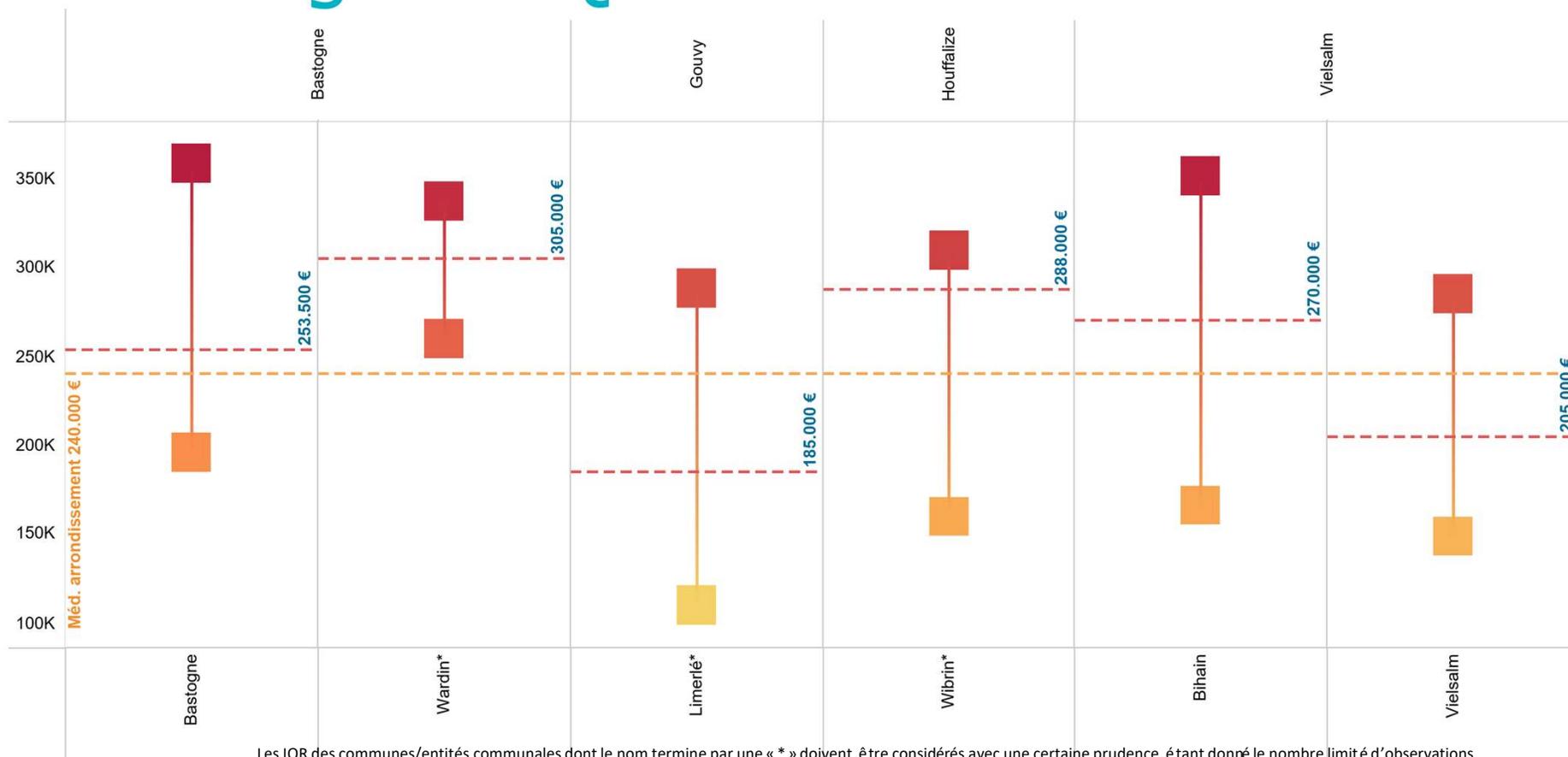
Arrondissement de  
Bastogne

+20,0%  
2021 - 2022

240.000 €



# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Bastogne - IQR





# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Marche-en-Famenne

Luxembourg

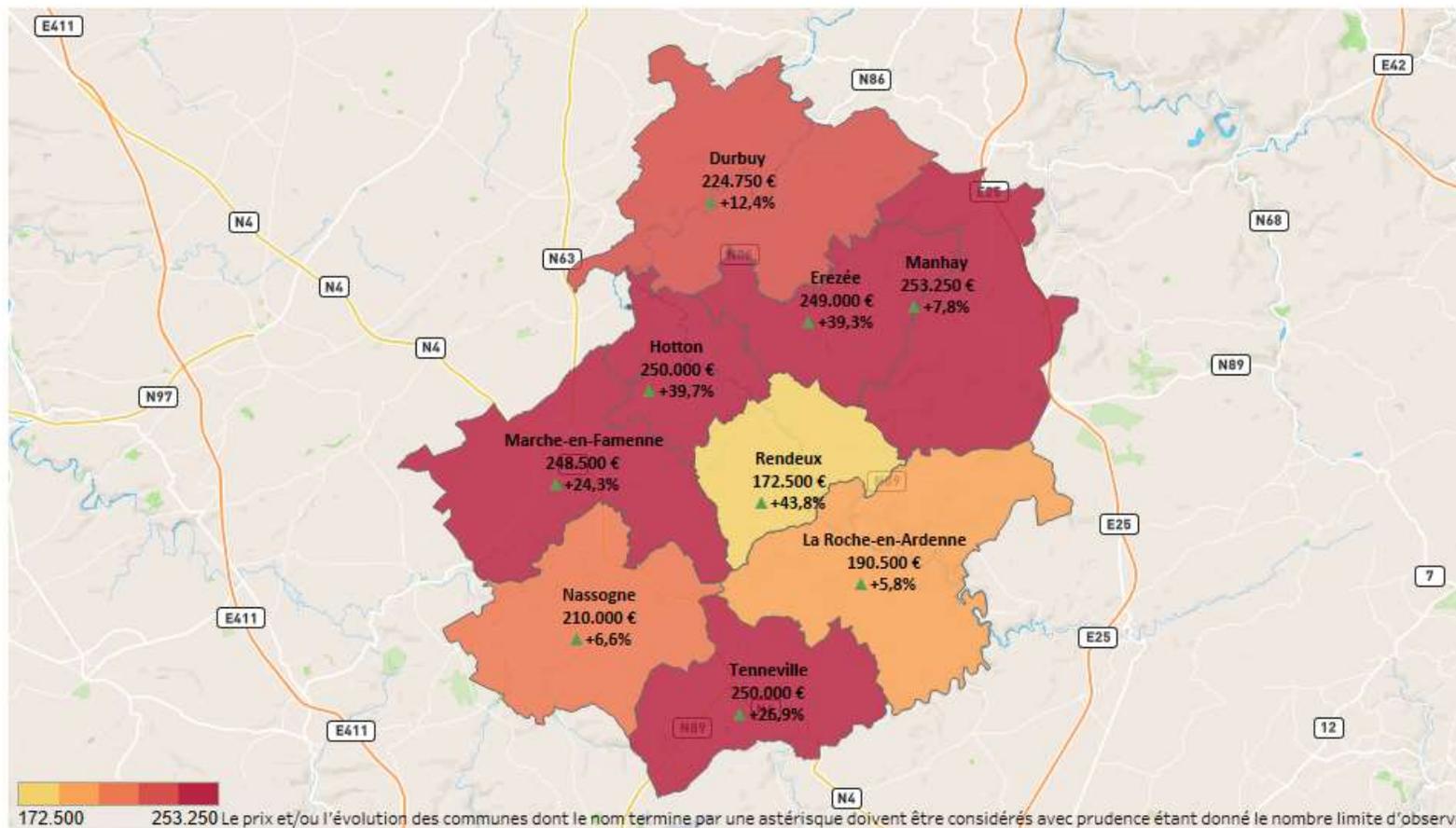
+14,8%  
2021 - 2022  
+41,2%  
2018 - 2022

240.000 €

Arrondissement de Marche-en-Famenne

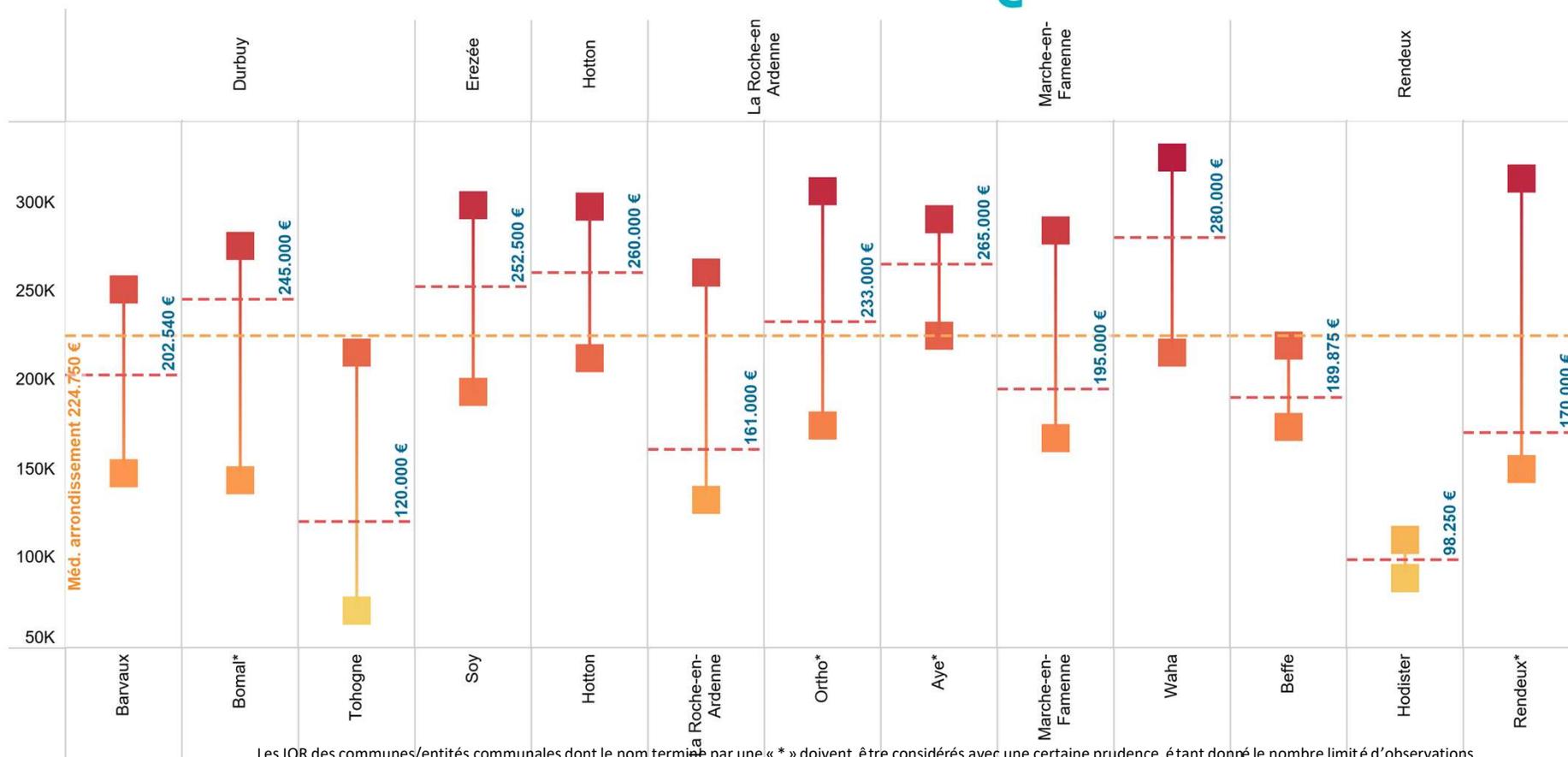
+18,3%  
2021 - 2022

224.750 €





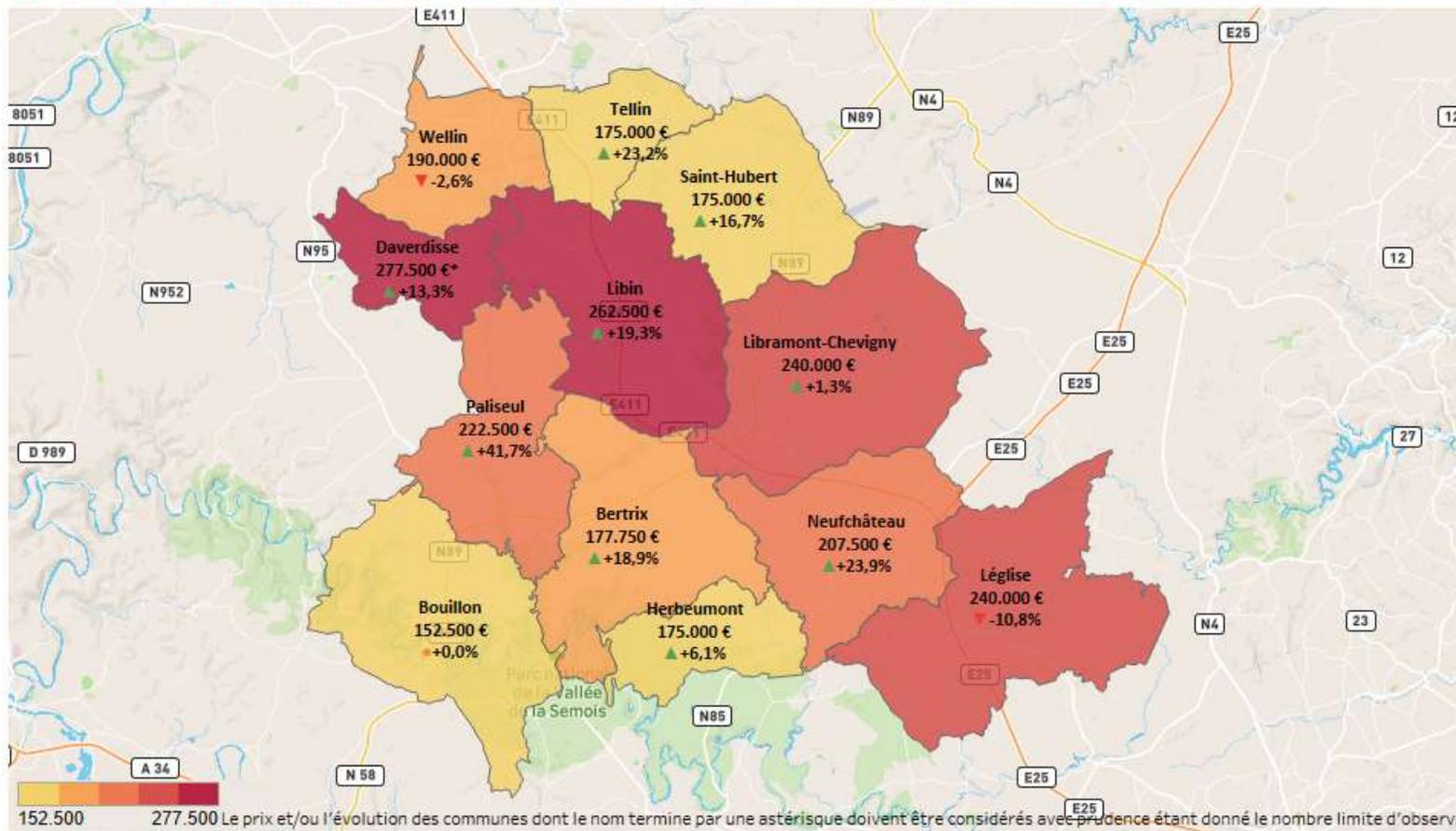
# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Marche-en-Famenne - IQR



Les IQR des communes/entités communales dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.



# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Neufchâteau



Luxembourg

+14,8%  
2021 - 2022  
+41,2%  
2018 - 2022

240.000 €

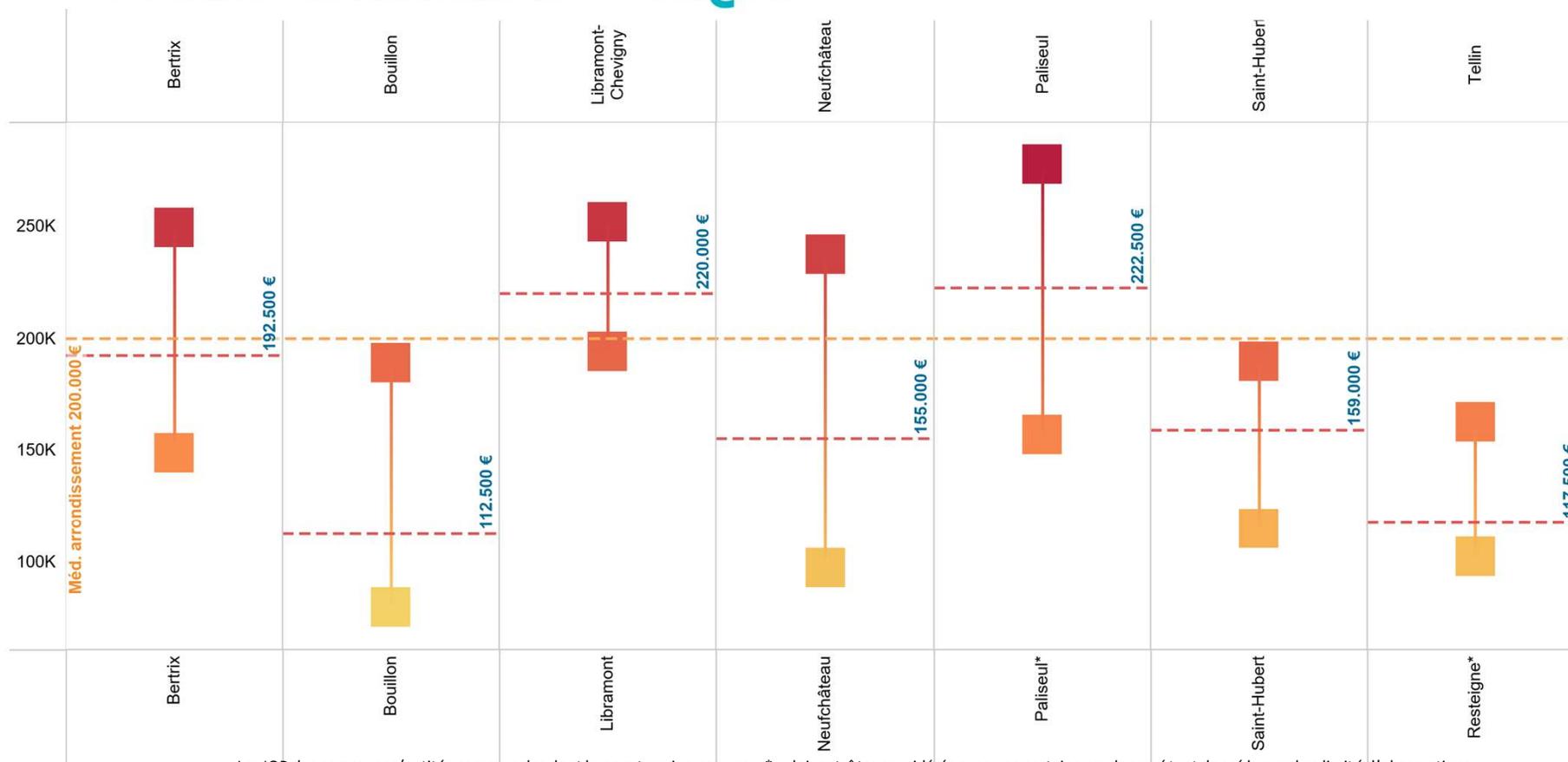
Arrondissement de  
Neufchâteau

+11,1%  
2021 - 2022

200.000 €



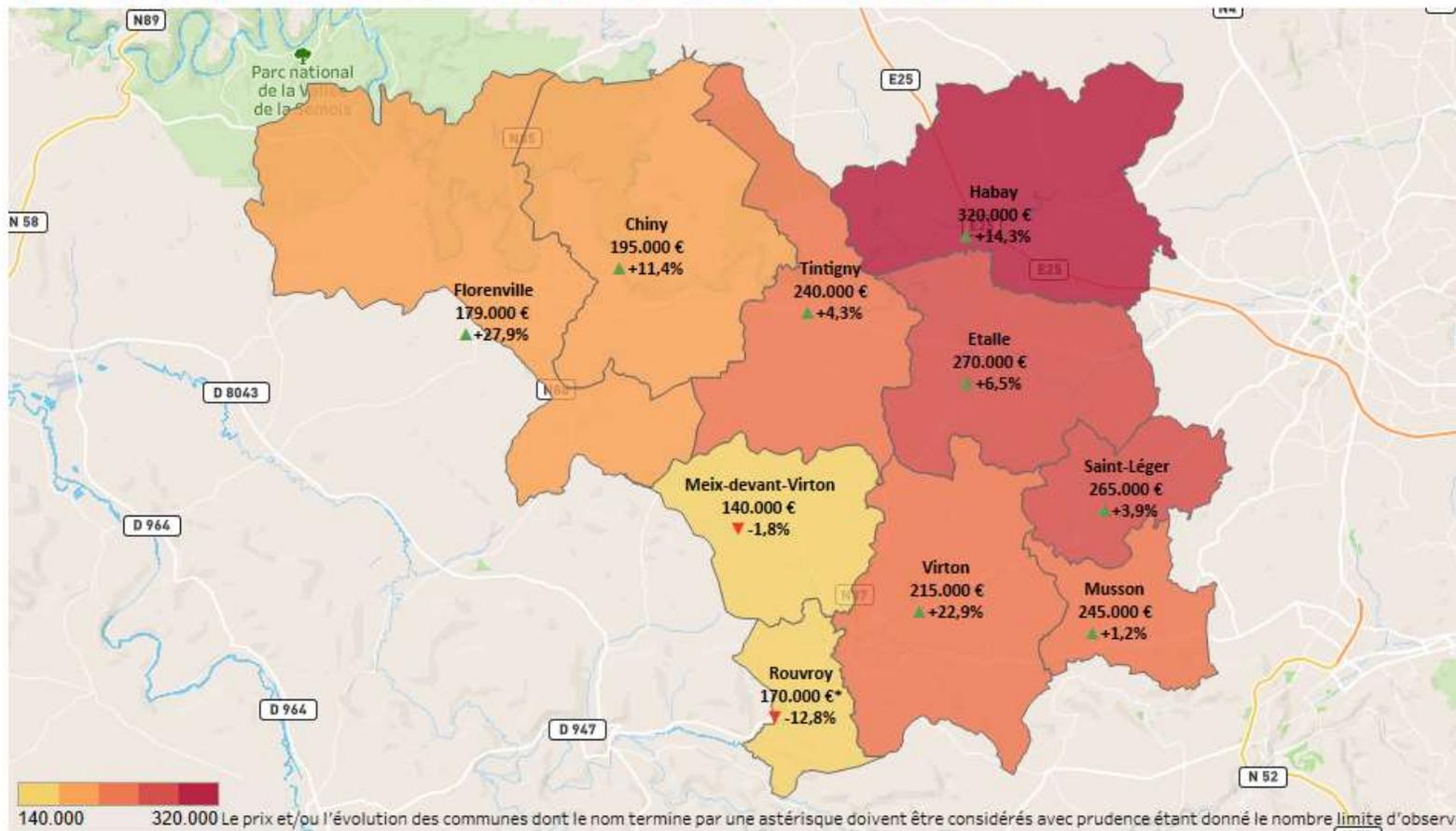
# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Neufchâteau - IQR



Les IQR des communes/entités communales dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.



# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Virton



Luxembourg

+14,8%  
2021 - 2022  
+41,2%  
2018 - 2022

240.000 €

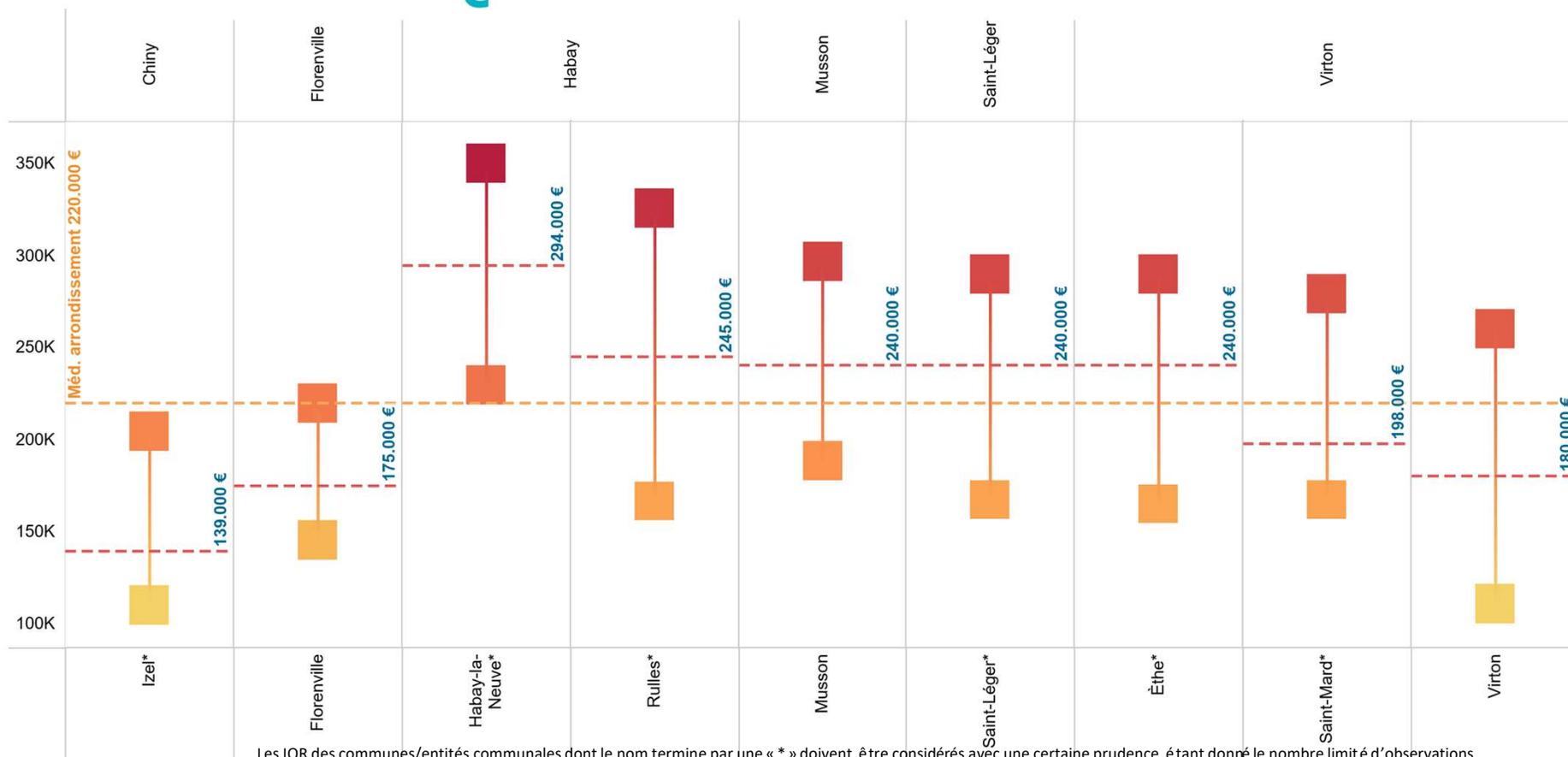
Arrondissement de Virton

+12,0%  
2021 - 2022

220.000 €



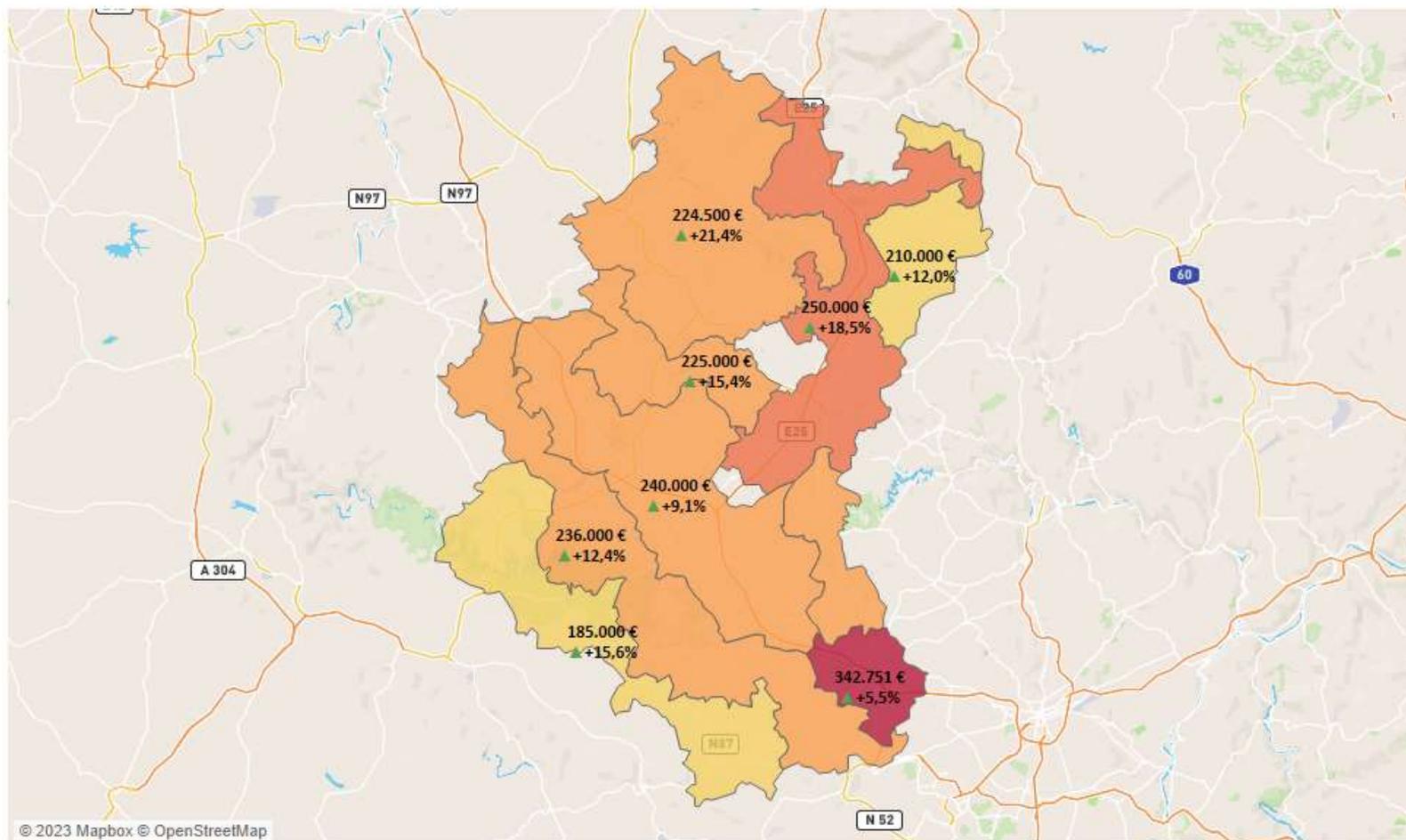
# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Virton - IQR



# Zoom Luxembourg - Entités communales autour de la E411 et de la E25

Luxembourg

+14,8%  
2021 - 2022  
2022  
+41,2%  
2018 - 2022  
240.000 €



© 2023 Mapbox © OpenStreetMap

# Évolution du marché immobilier en 2022

Appartements - Prix médian

# Appartements - National



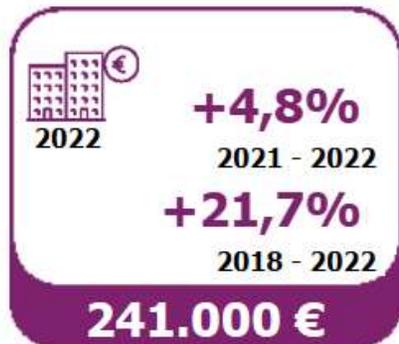
Inflation 2021 - 2022 : **10%**

Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

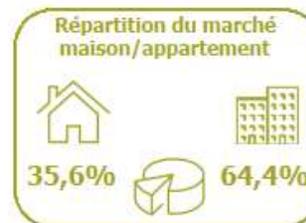
# Appartements - Régional



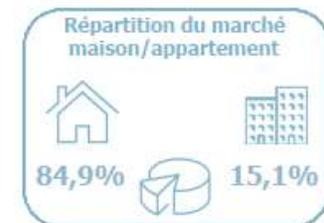
## Flandre



## Bruxelles



## Wallonie



Inflation 2021 - 2022 : **10%**  
 Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

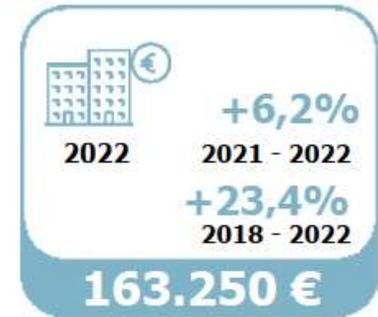
# Appartements - Provincial



**Brabant Wallon**



**Hainaut**



**Liège**



**Luxembourg**



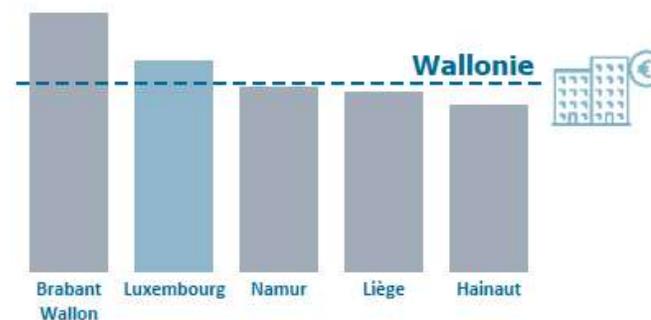
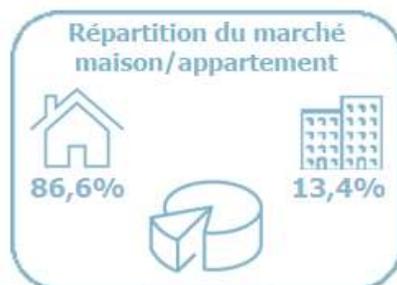
**Namur**



Inflation 2021 - 2022 : **10%**

Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**

# Zoom province de Luxembourg



 Inflation 2021 - 2022 : **10,0%**  
Inflation 2018 - 2022 : **15,4%**



# Zoom province de Luxembourg - Arrondissements

Luxembourg



+8,8%

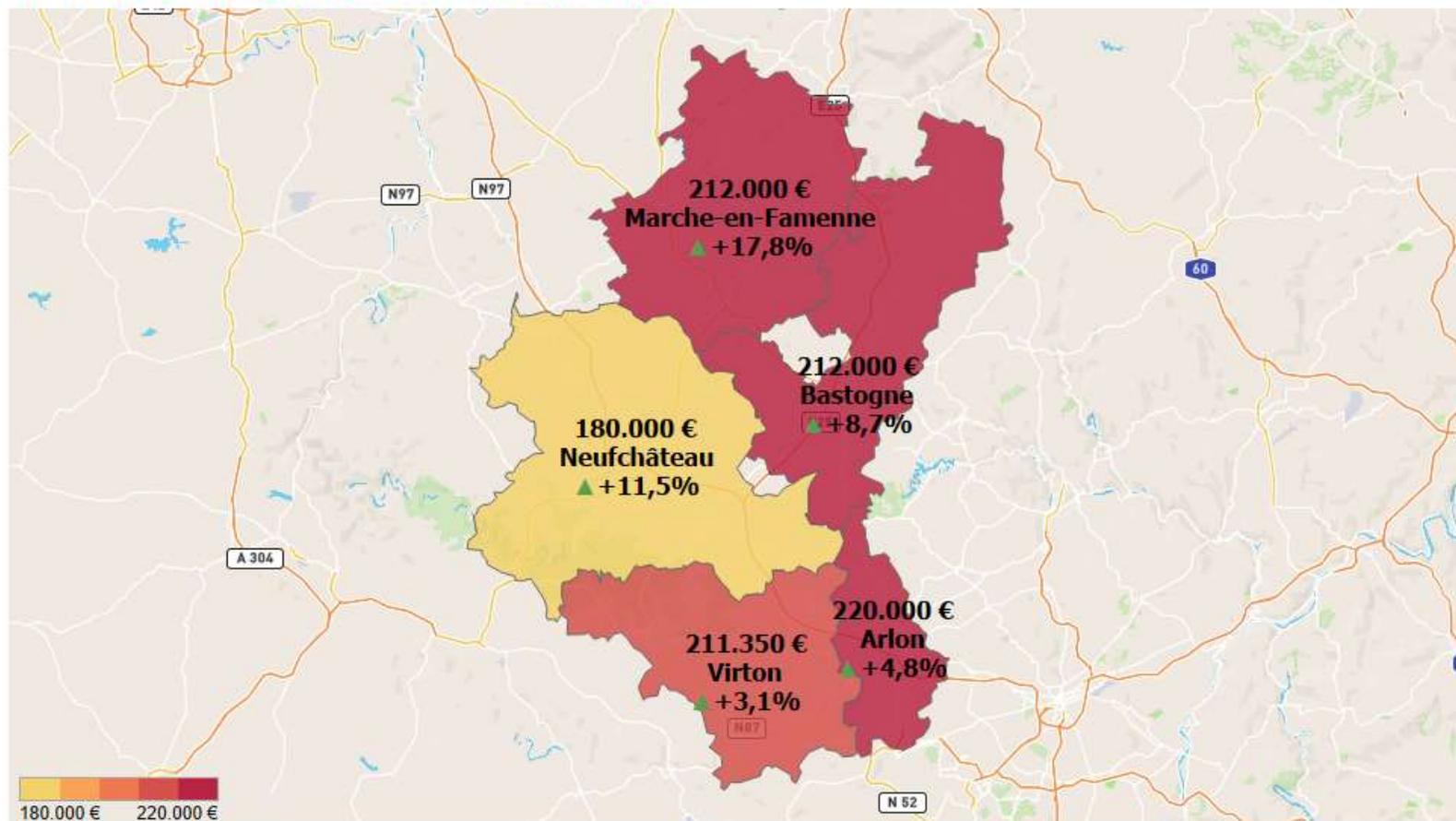
2021 - 2022

2022

+23,0%

2018 - 2022

206.713 €





€

# Zoom Luxembourg - Communes

Luxembourg



+8,8%

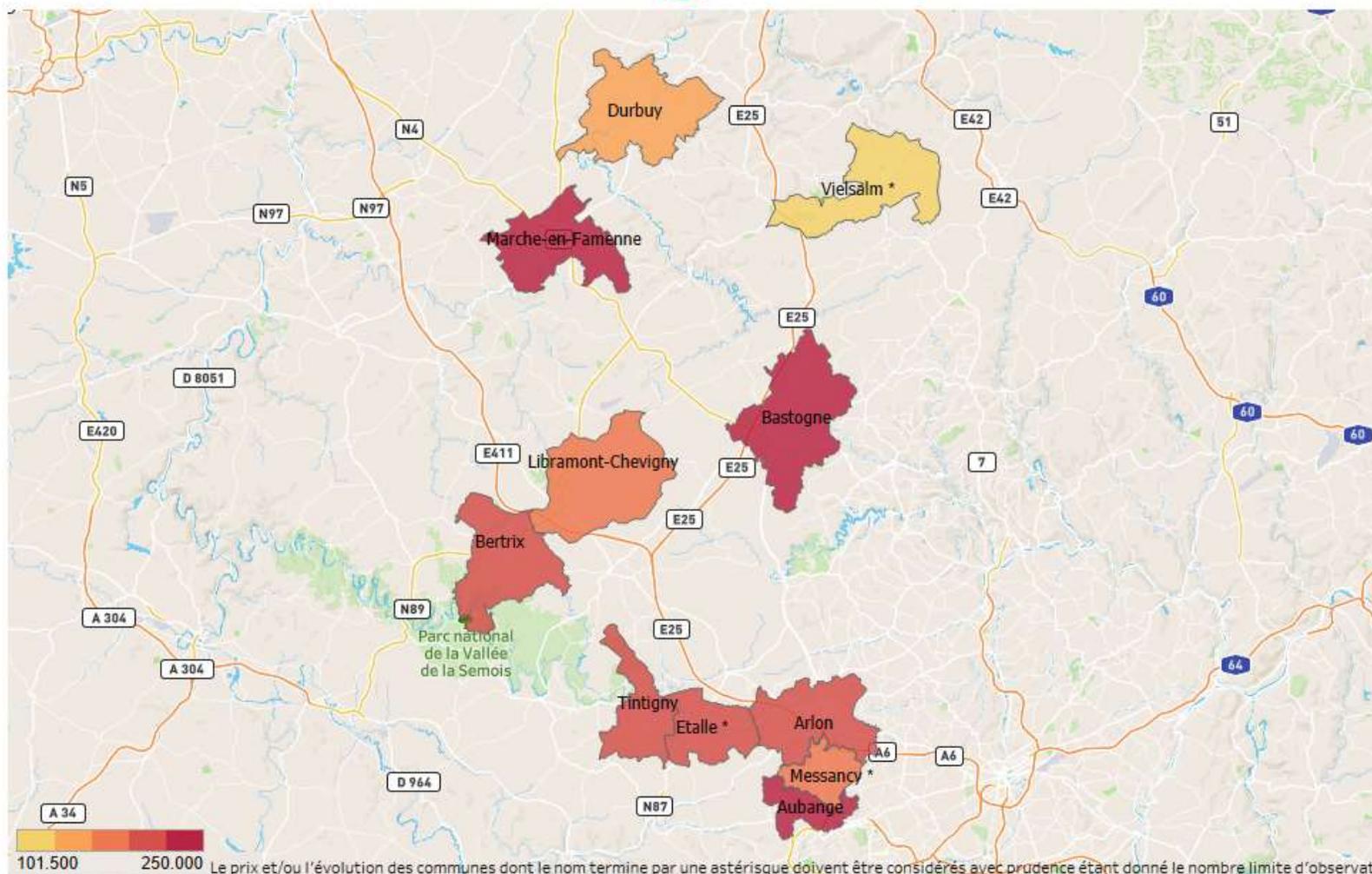
2021 - 2022

2022

+23,0%

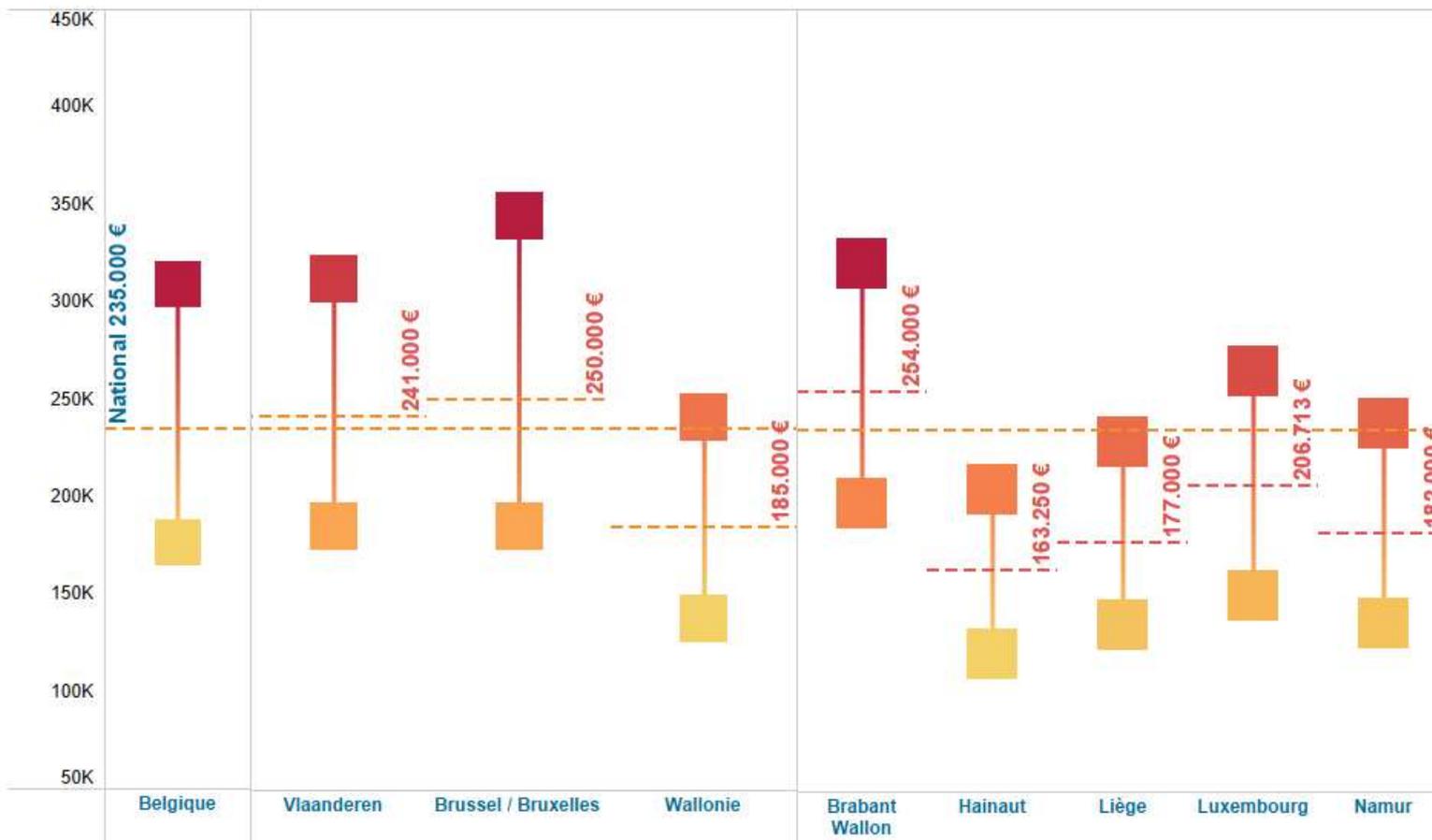
2018 - 2022

206.713 €



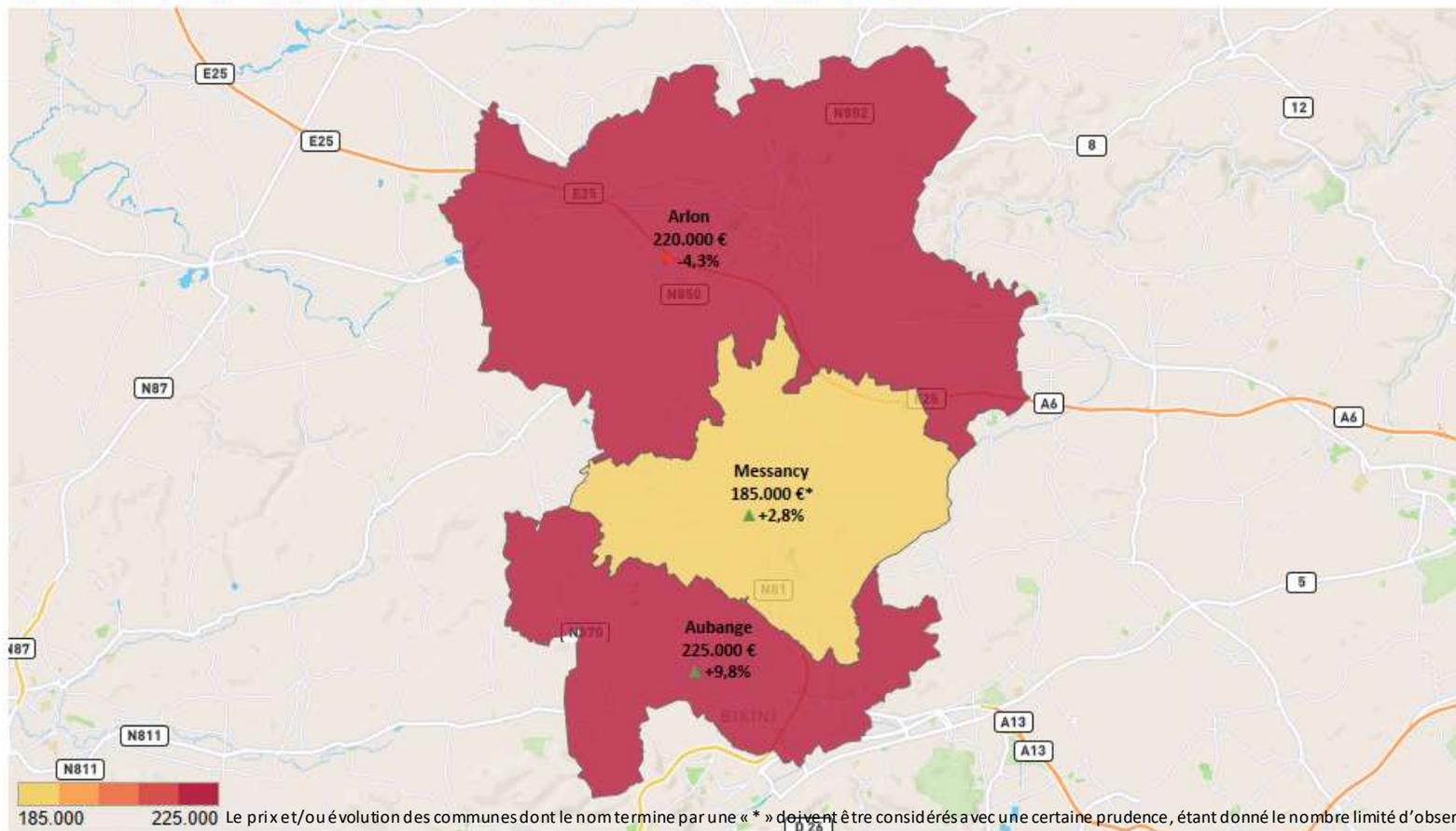


# IQR - National/Régional/Provincial





# Zoom Luxembourg - Arrondissement d'Arlon



Luxembourg

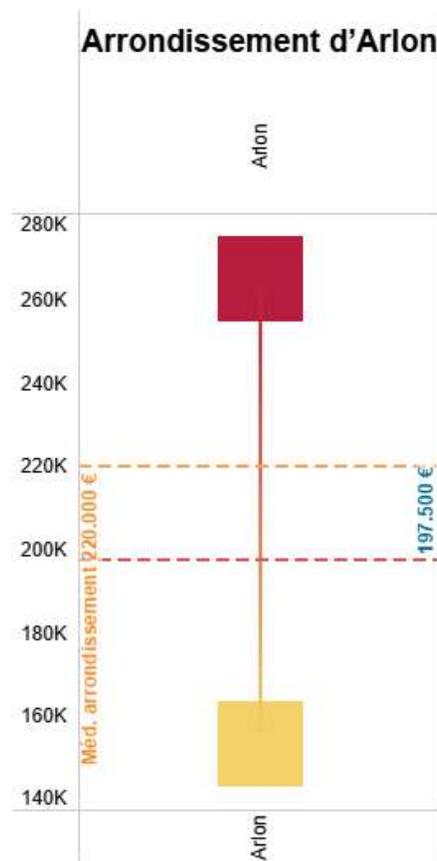


Arrondissement d'Arlon



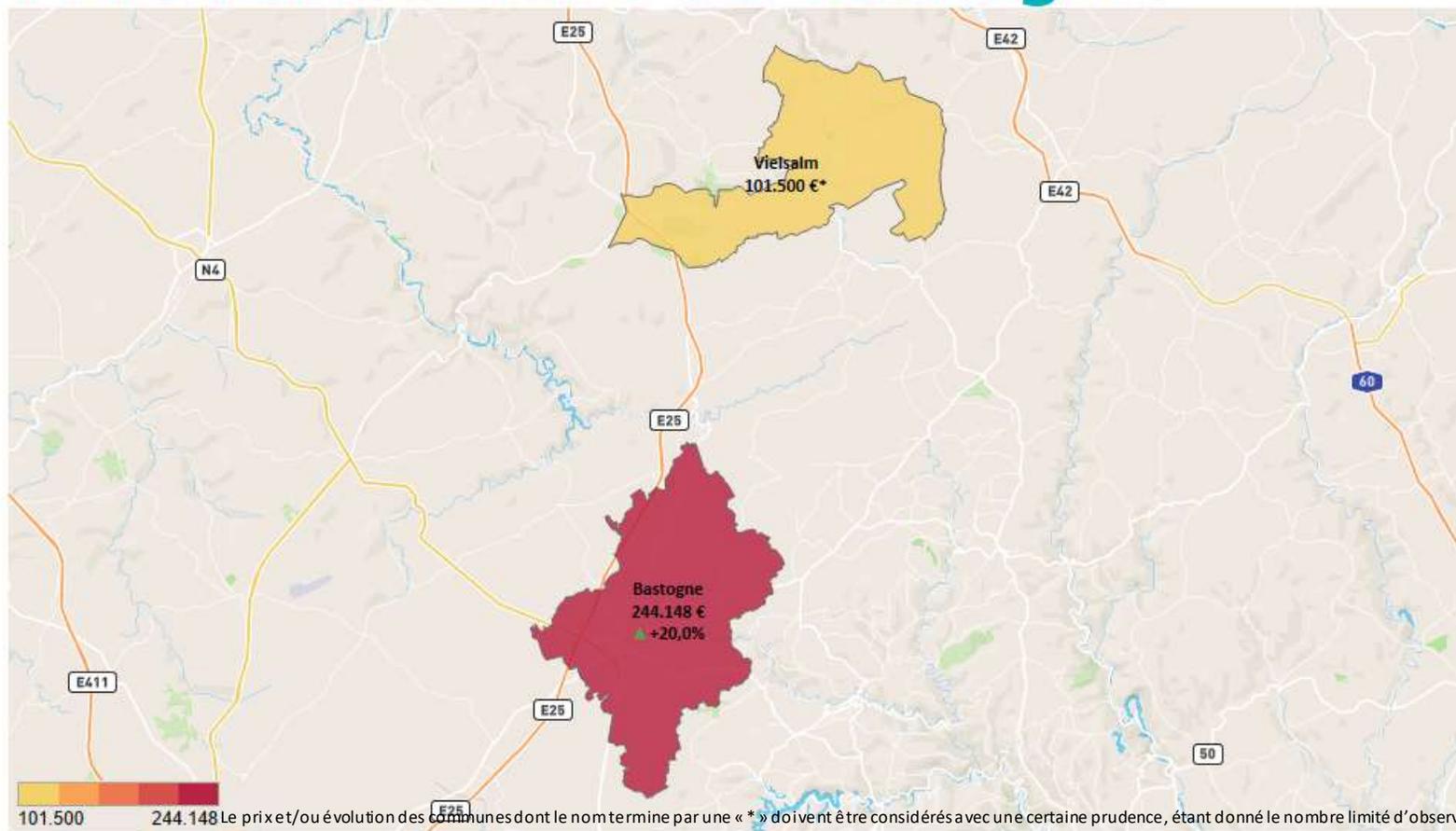


# Zoom Luxembourg - Arrondissement d'Arlon - IQR





# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Bastogne



Luxembourg

+8,8%  
2021 - 2022  
+23,0%  
2018 - 2022

206.713 €

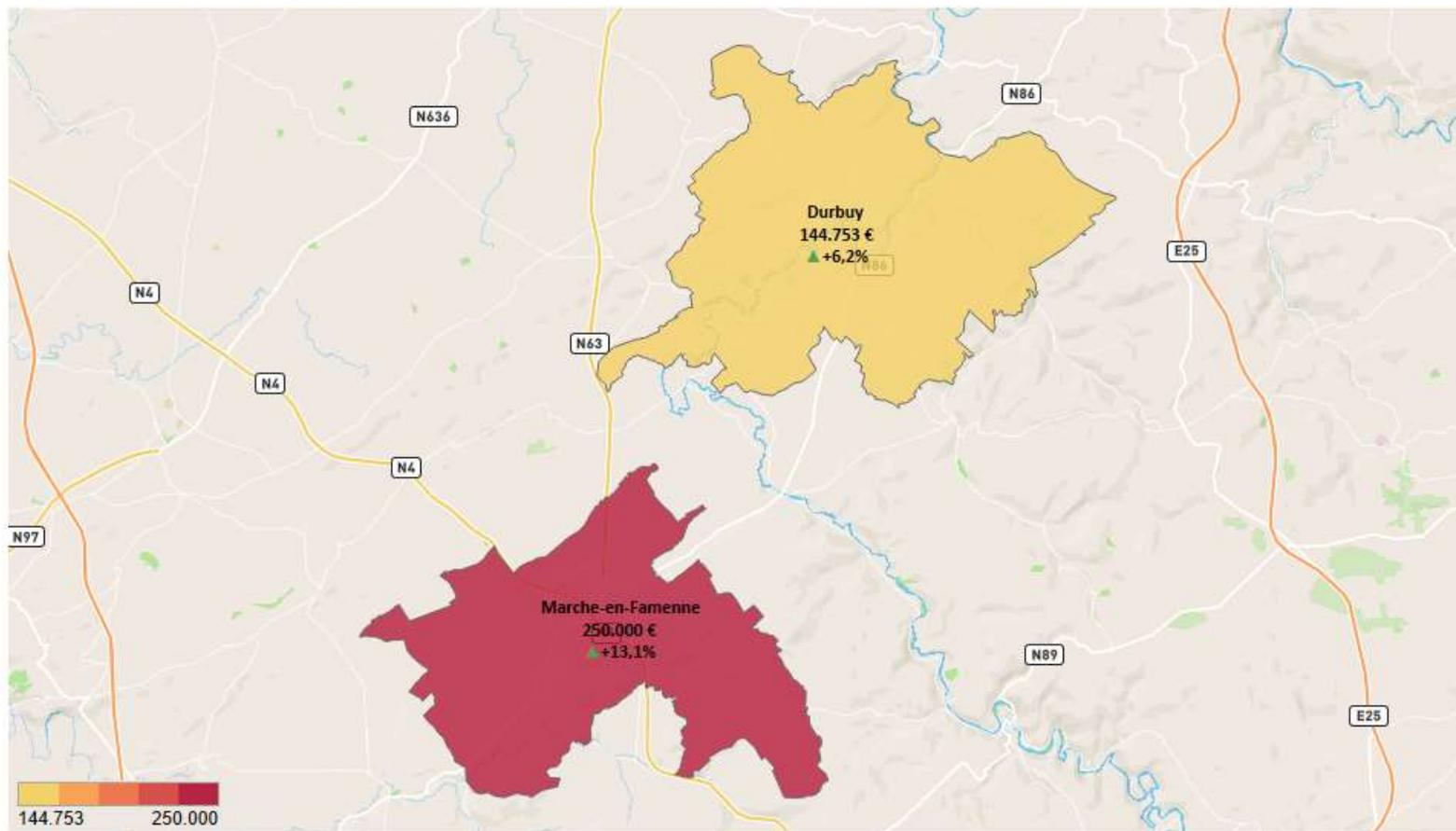
Arrondissement de  
Bastogne

+8,7%  
2021 - 2022

212.000 €



# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Marche-en-Famenne



Luxembourg

+8,8%  
2021 - 2022  
+23,0%  
2018 - 2022

206.713 €

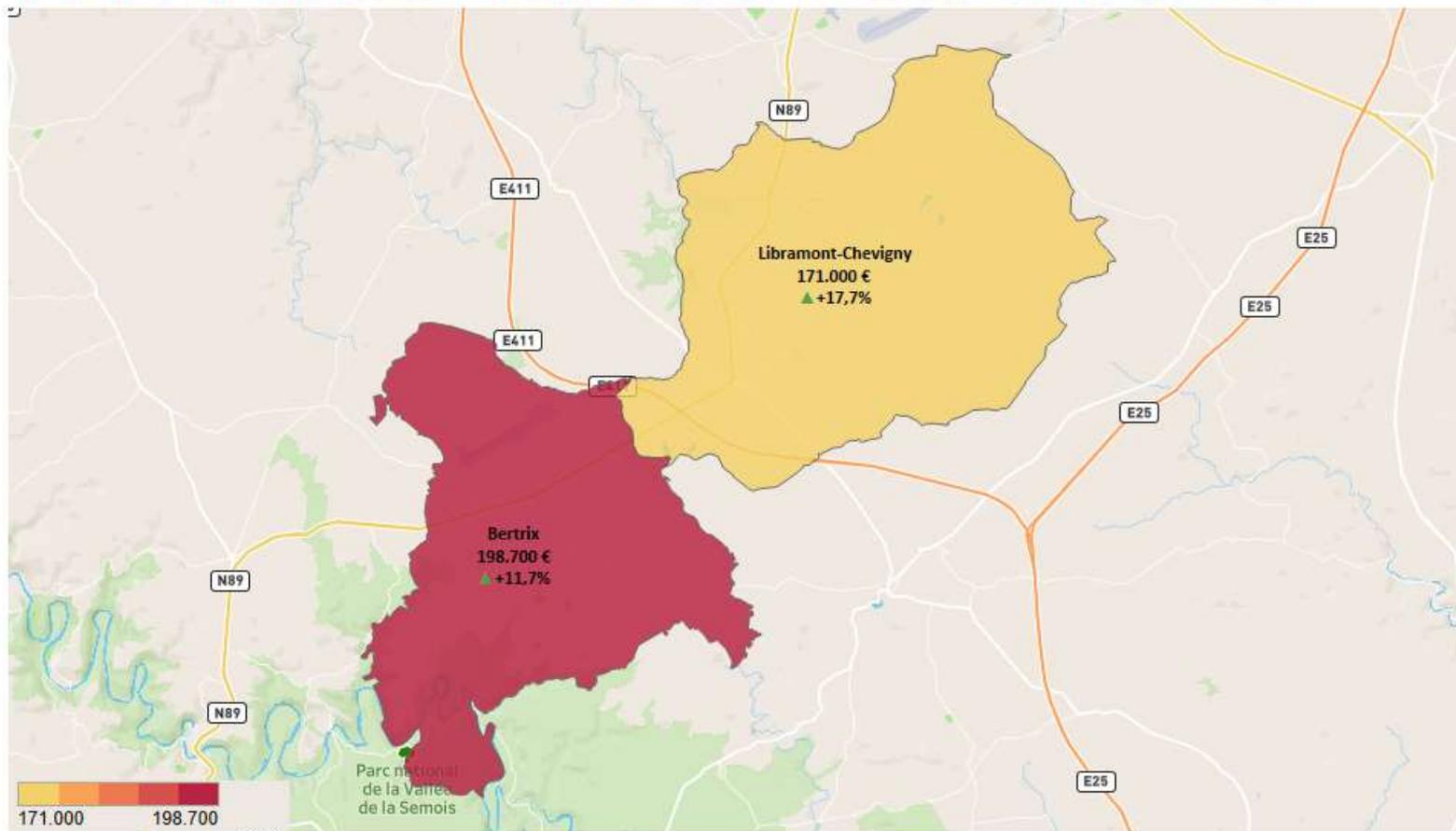
Arrondissement de  
Marche-en-Famenne

+17,8%  
2021 - 2022

212.000 €



# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Neufchâteau



Luxembourg

+8,8%  
2021 - 2022  
+23,0%  
2018 - 2022

206.713 €

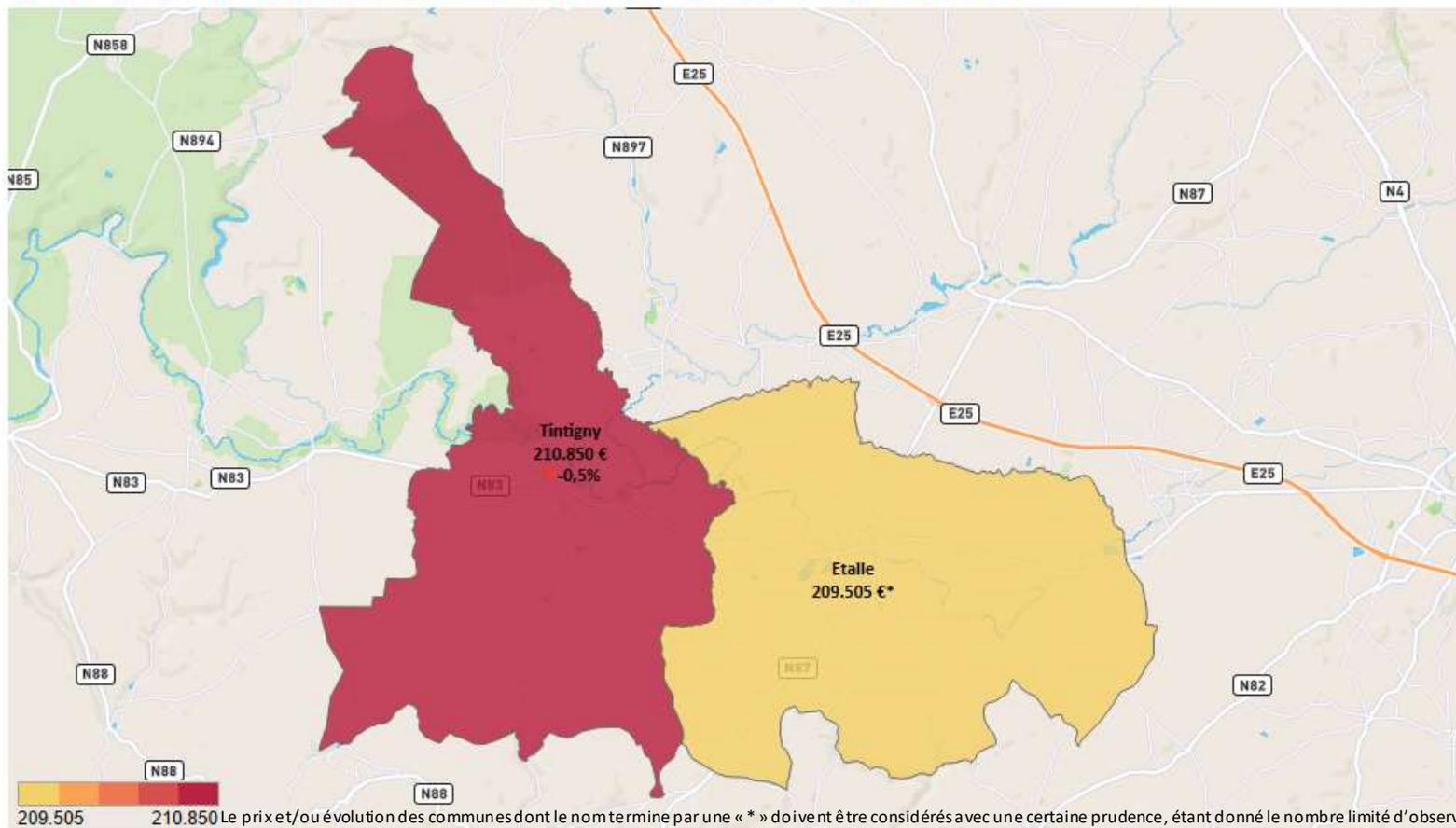
Arrondissement de  
Neufchâteau

+11,5%  
2021 - 2022

180.000 €



# Zoom Luxembourg - Arrondissement de Virton



## Luxembourg



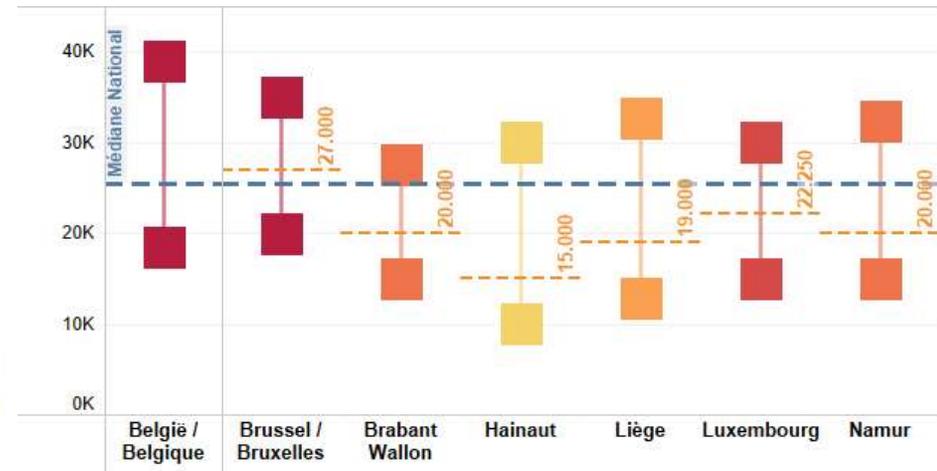
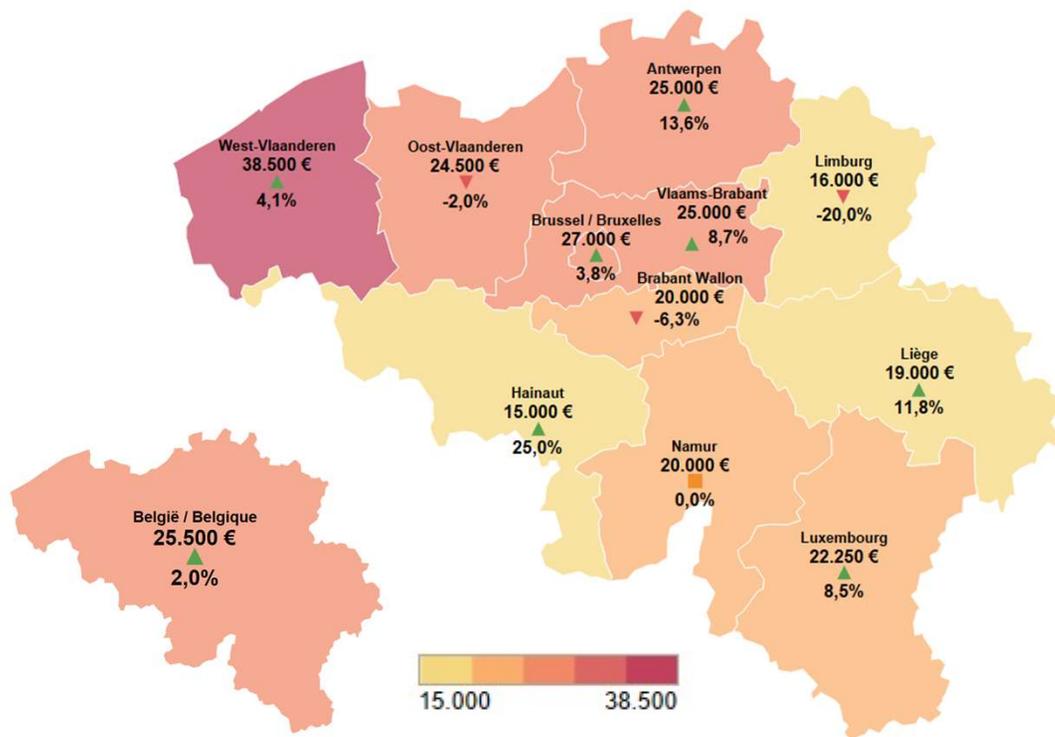
## Arrondissement de Virton



# Évolution du marché immobilier en 2022

Garage - Prix médian

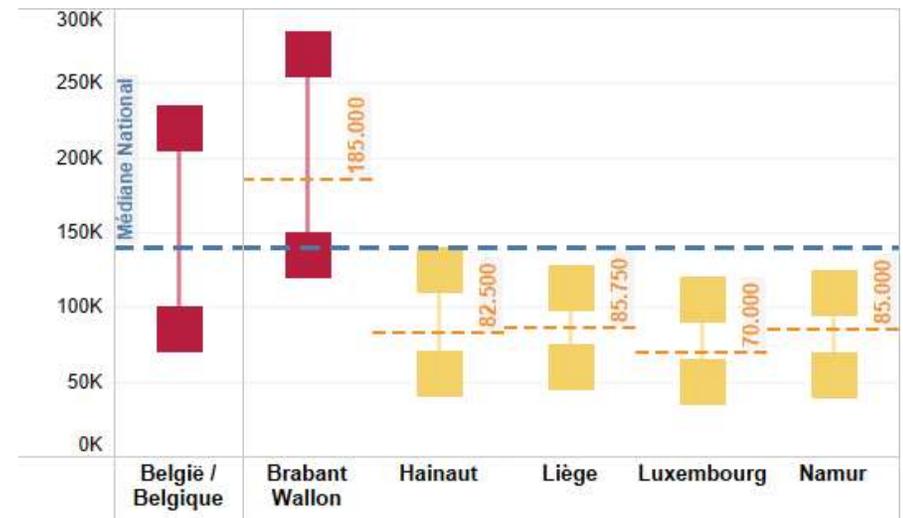
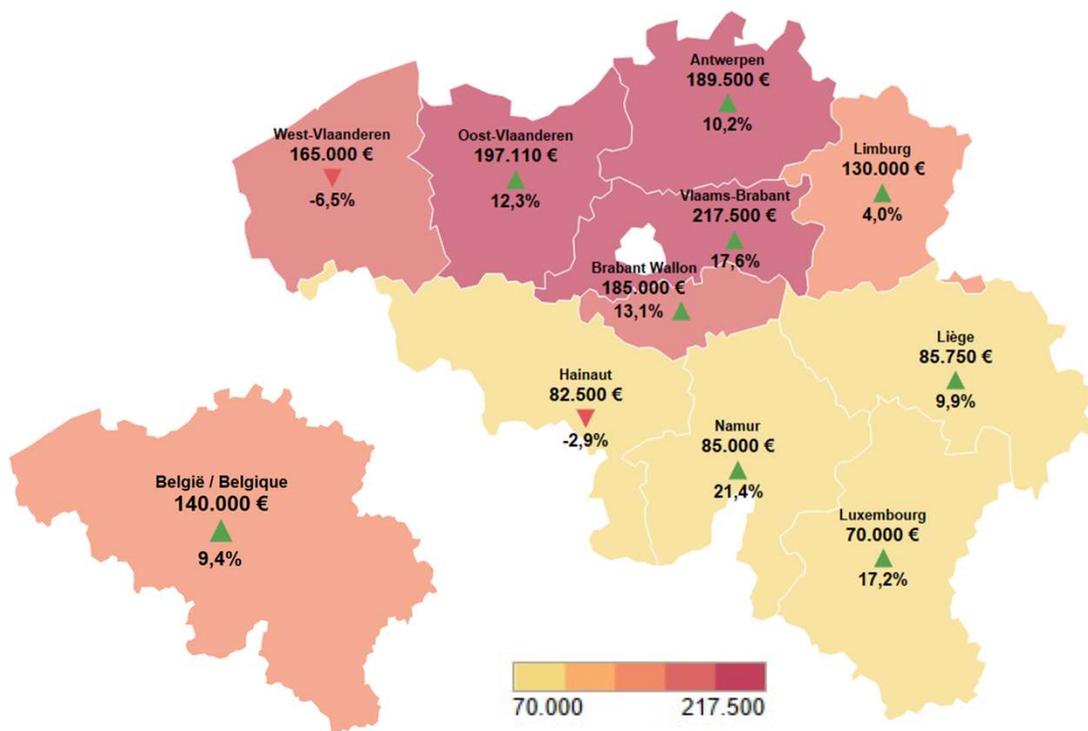
# Garage – Prix médian



# Évolution du marché immobilier en 2022

Terrain à bâtir - Prix médian

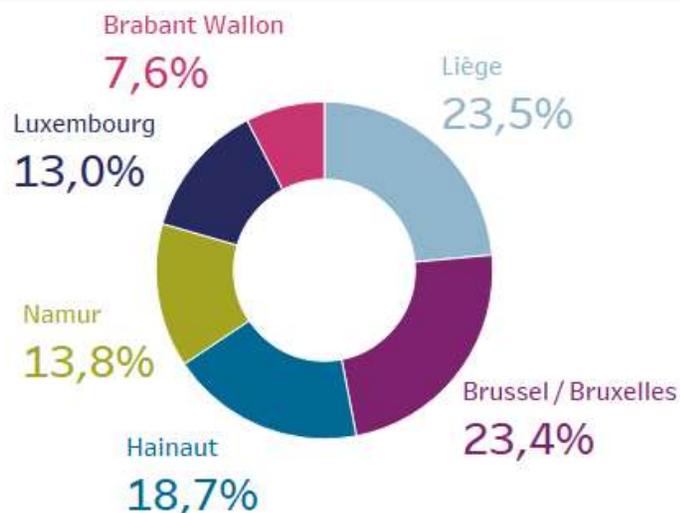
# Terrain à bâtir – Prix médian



Biddit

**411** publications sur Biddit en 2022  
+25,7% par rapport à 2021 ( 84 publications)

## Part de marché en 2022



## Nombre de publications par type de bien en Luxembourg

