Février 2023

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Liège

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 Liège
6. Prix des appartements en 2022 – Evolution depuis 2018
   - Prix des appartements en Belgique
   - Zoom sur la province de Liège
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

Inflation

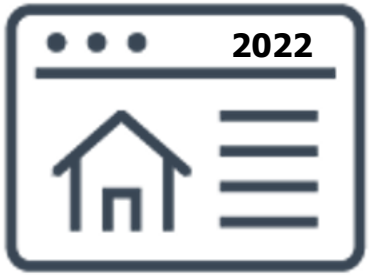
2021 - 2022 : **10%**

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

Source : BNB

Crédit hypothécaire

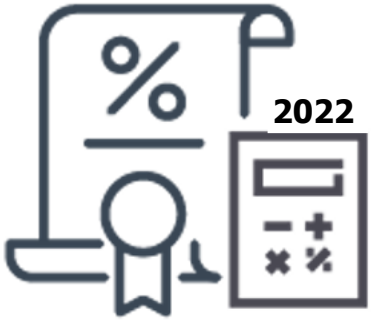
279.577 (Total)



164.672 € (moyen)

Source : Union Professionnelle du Crédit

Taux d'intérêts



2,04% (annuel)

Source : BNB

Évolution du marché immobilier en 2022

Activité immobilière

Activité immobilière - National

2021 - 2022

Activité immobilière - Régional

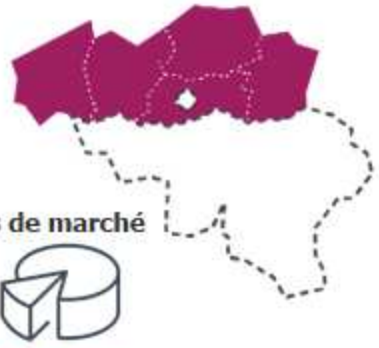
National

Flandre

-2,0%

Activité immobilière

2021 - 2022



Parts de marché

60,8%

Bruxelles

-1,5%

Activité immobilière

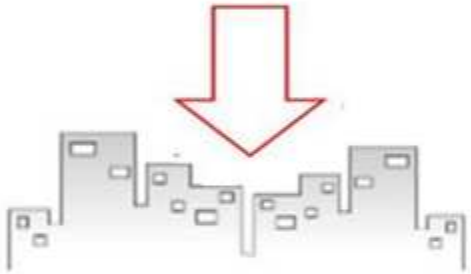
2021 - 2022

Parts de marché

6,5%

Wallonie

-2,1%



Activité immobilière

2021 - 2022

Parts de marché

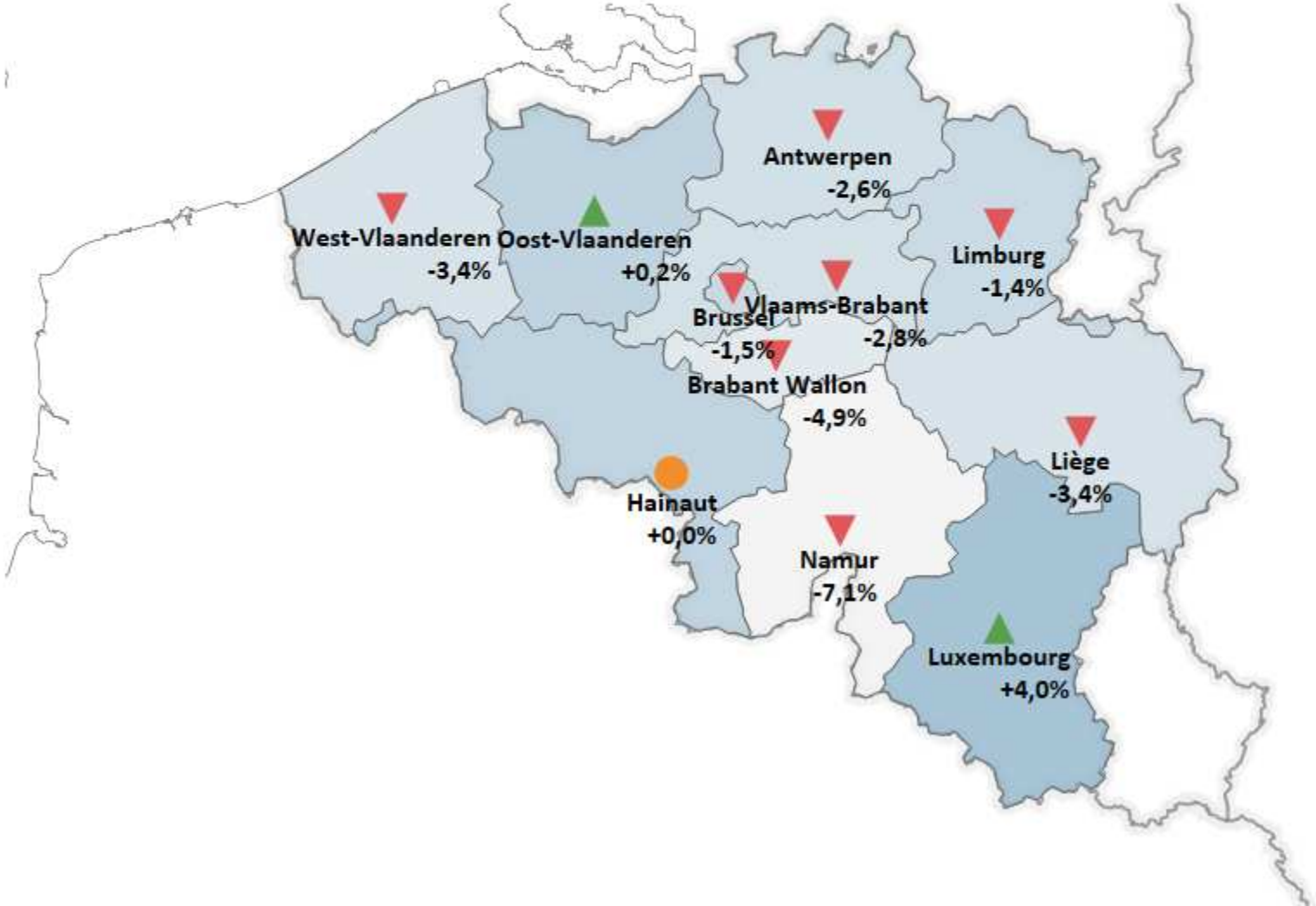
32,7%

CF by FEDNOT

Activité immobilière - Province de Liège

Wallonie

-2,1%



Liège

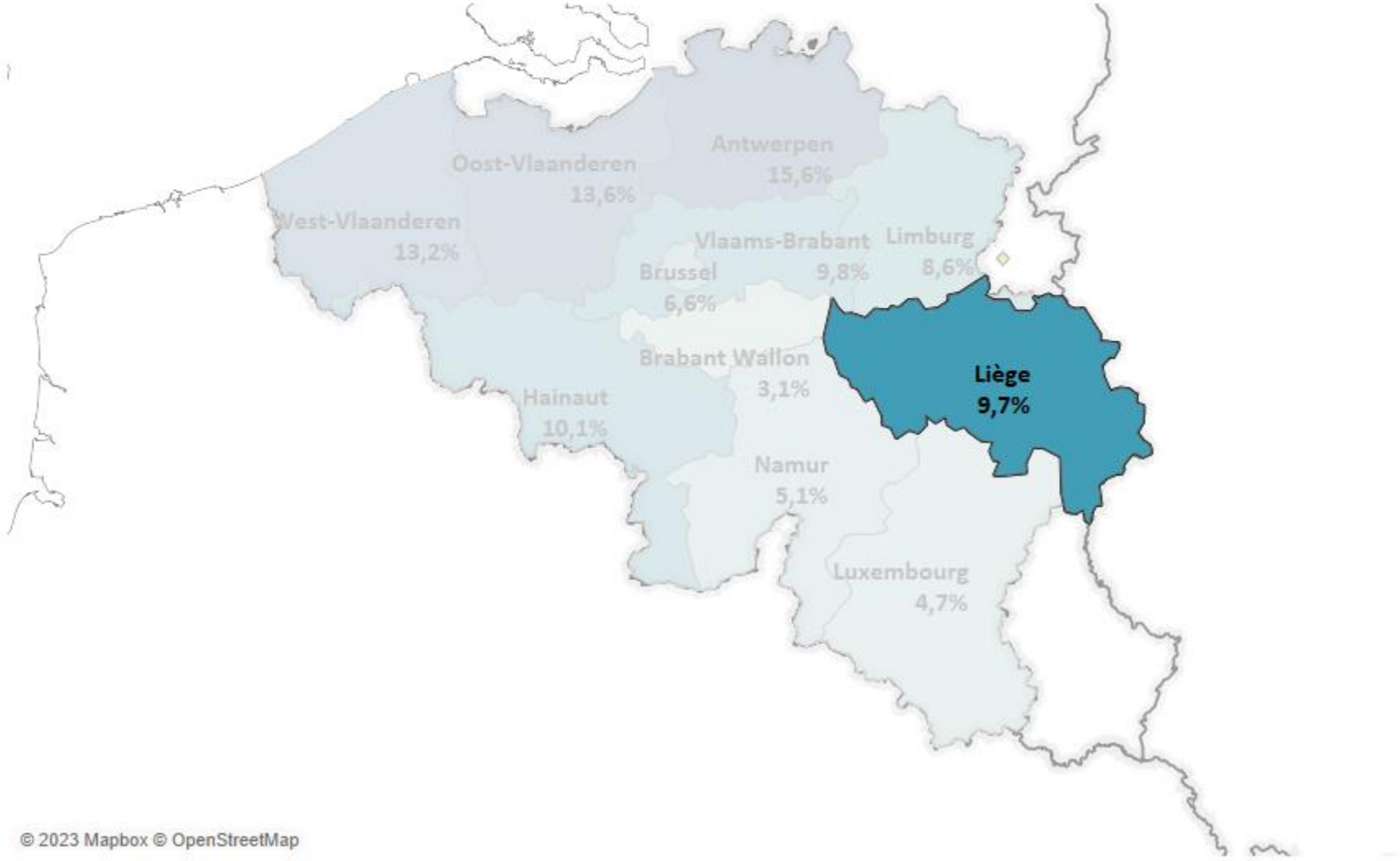
-3,4%

Activité immobilière

2021 - 2022

CF by FEDNOT

Parts de marché - Province de Liège

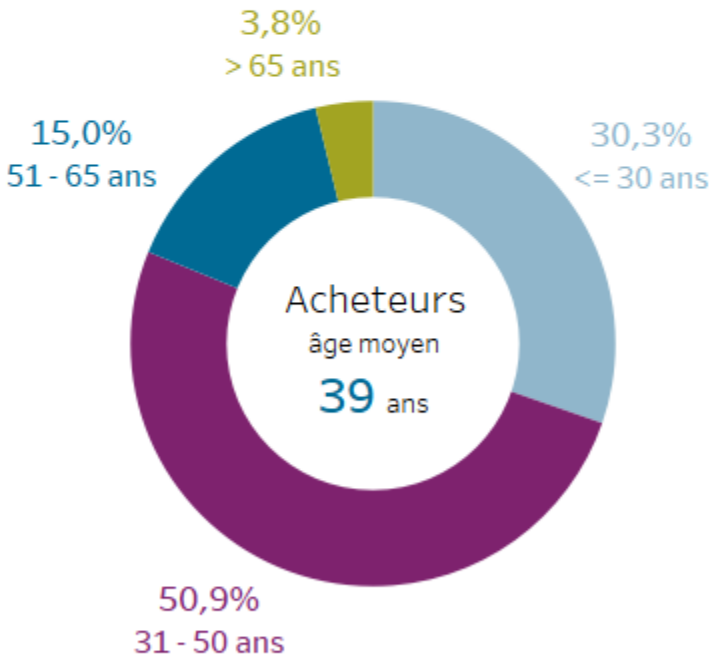


CF by FEDNOT

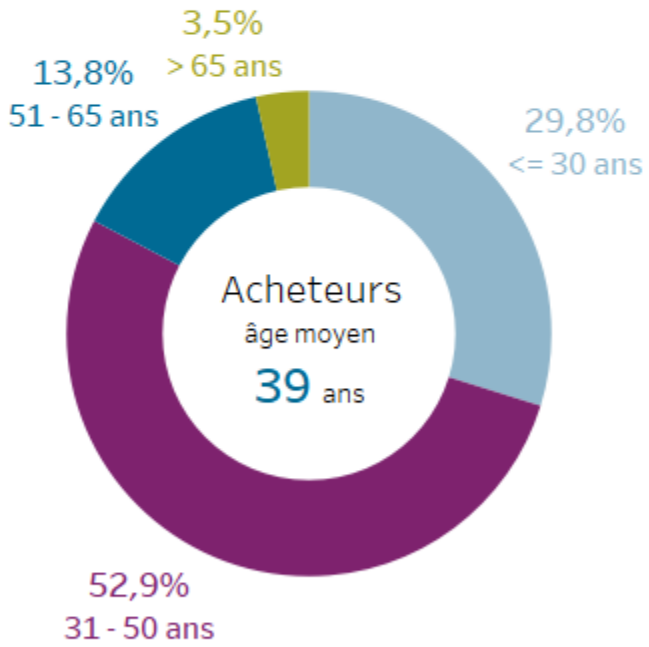
Age de l’acheteur en 2022

Âge de l'acheteur en 2022

National



Liège



Évolution du marché immobilier en 2022

Maisons - Prix médian

Maisons - National

+9,6%
2021 - 2022
+26,7%
2018 - 2022
285.000 €

Répartition du marché maison/appartement

72,9% **27,1%**

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

CF by FEDNOT

Maisons - Régional

2022
+9,6%
2021 - 2022
+26,7%
2018 - 2022
285.000 €

Flandre

2022
+8,6%
2021 - 2022
+26,0%
2018 - 2022
315.000 €

Répartition du marché maison/appartement
72,9% 27,1%

Bruxelles

2022
+6,5%
2021 - 2022
+28,9%
2018 - 2022
490.000 €

Répartition du marché maison/appartement
35,6% 64,4%

Wallonie

2022
+6,6%
2021 - 2022
+22,7%
2018 - 2022
202.500 €

Répartition du marché maison/appartement
84,9% 15,1%

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

CF by FEDNOT

Maisons - Provincial

Wallonie

2022

+6,6% 2021 - 2022

+22,7% 2018 - 2022

202.500 €

Brabant Wallon

2022

+4,2% 2021 - 2022

+25,0% 2018 - 2022

375.000 €

Hainaut

2022

+6,3% 2021 - 2022

+18,9% 2018 - 2022

170.000 €

Liège

2022

+5,3% 2021 - 2022

+21,2% 2018 - 2022

200.000 €

Luxembourg

2022

+14,8% 2021 - 2022

+41,2% 2018 - 2022

240.000 €

Namur

2022

+7,1% 2021 - 2022

+28,6% 2018 - 2022

225.000 €

Inflation 2021 - 2022 : **10%**

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

CF by FEDNOT

Zoom province de Liège

Wallonie

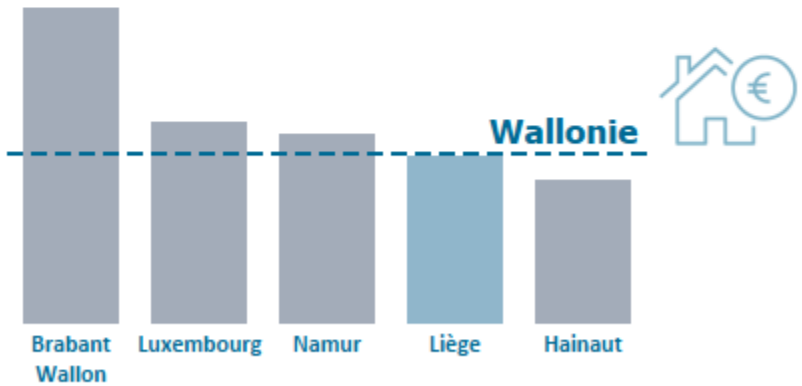
+6,6%
2021 - 2022
2022
+22,7%
2018 - 2022
202.500 €

+5,3%
2021 - 2022
+21,2%
2018 - 2022
200.000 €

Répartition du marché maison/appartement

82,0%

18,0%



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

CF by FEDNOT

Zoom province de Liège - Arrondissements

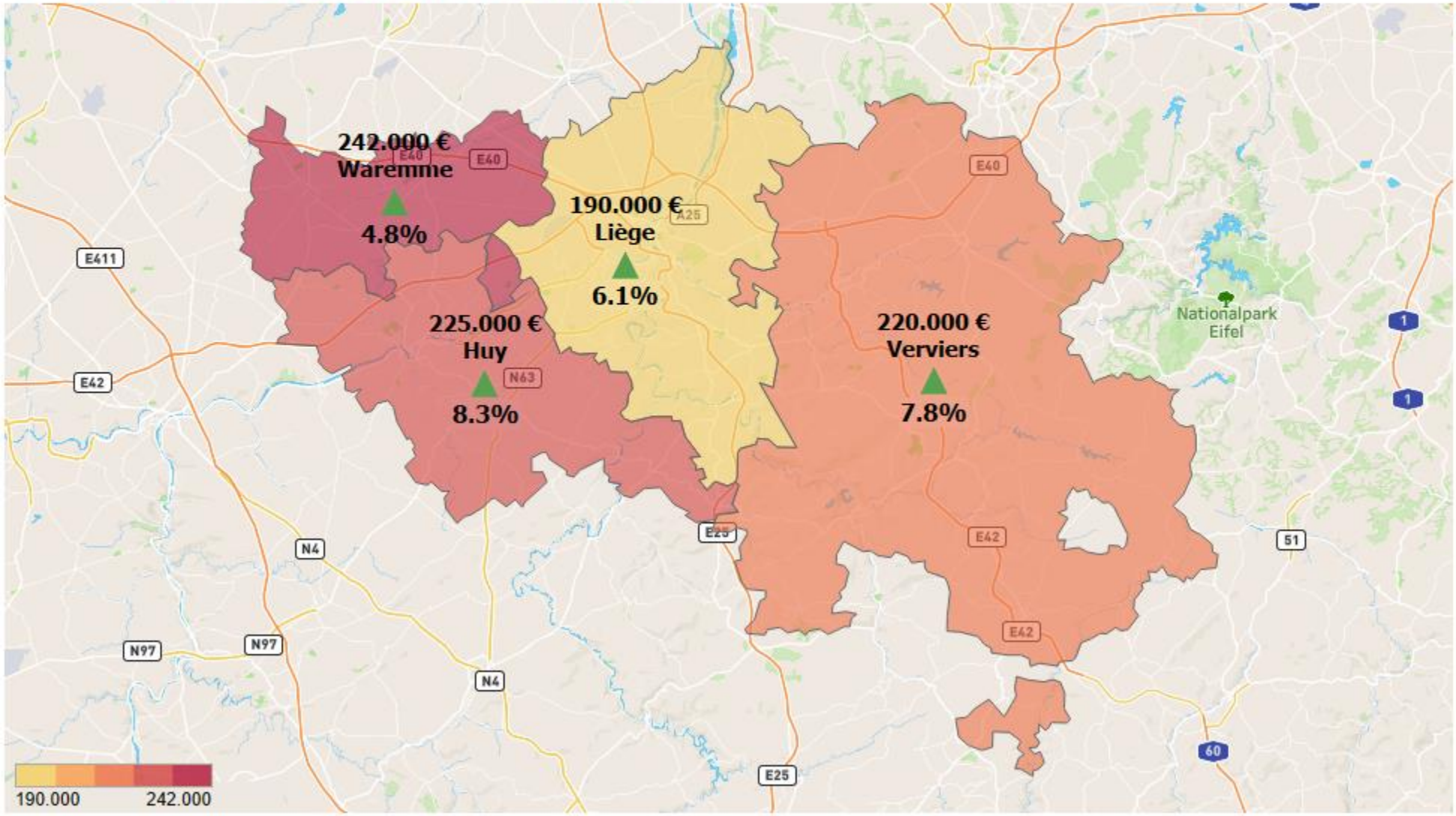
Liège

2022

+5,3%
2021 - 2022

+21,2%
2018 - 2022

200.000 €



CF by FEDNOT

Zoom Liège - Communes

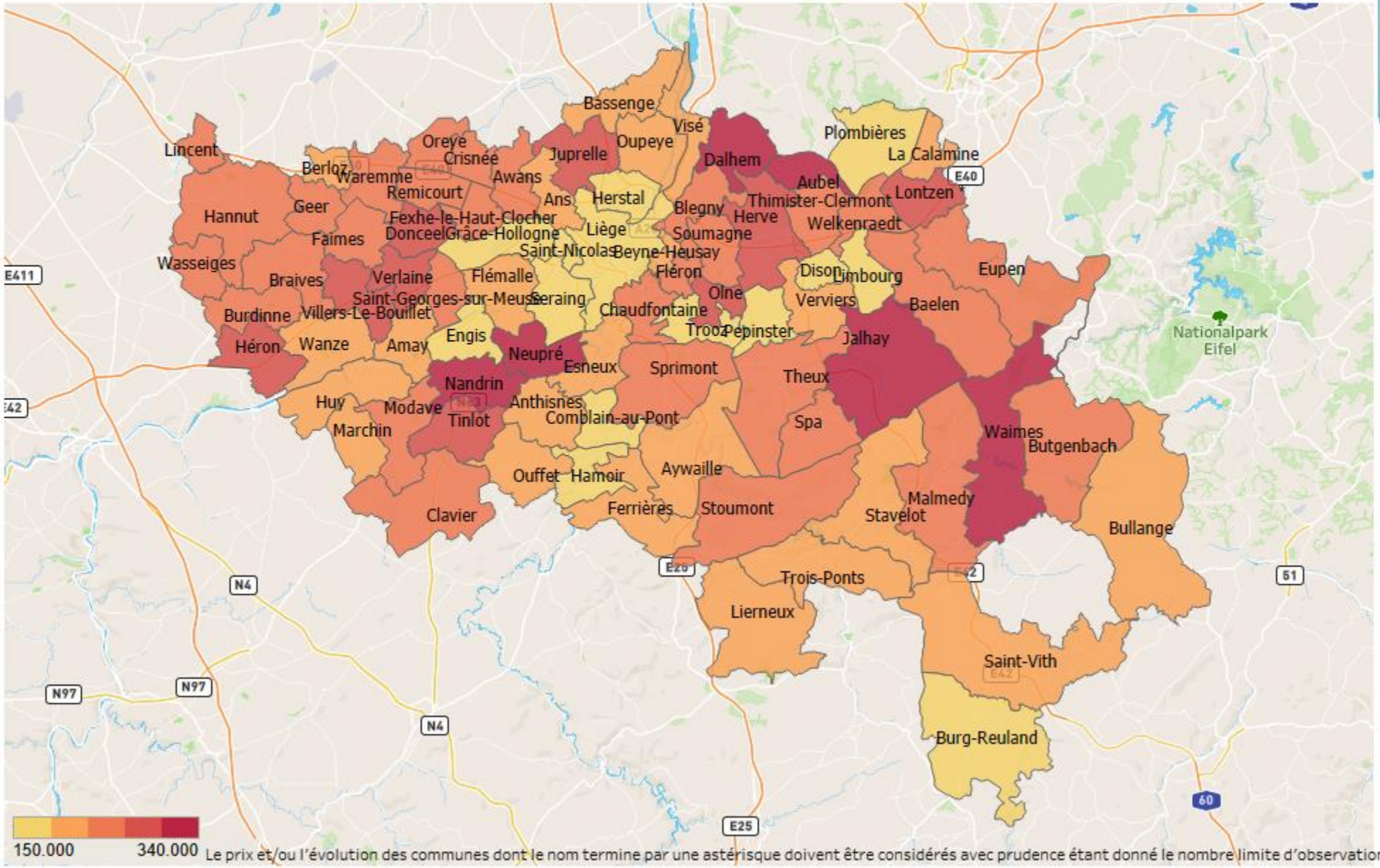
Liège

2022

+5,3%
2021 - 2022

+21,2%
2018 - 2022

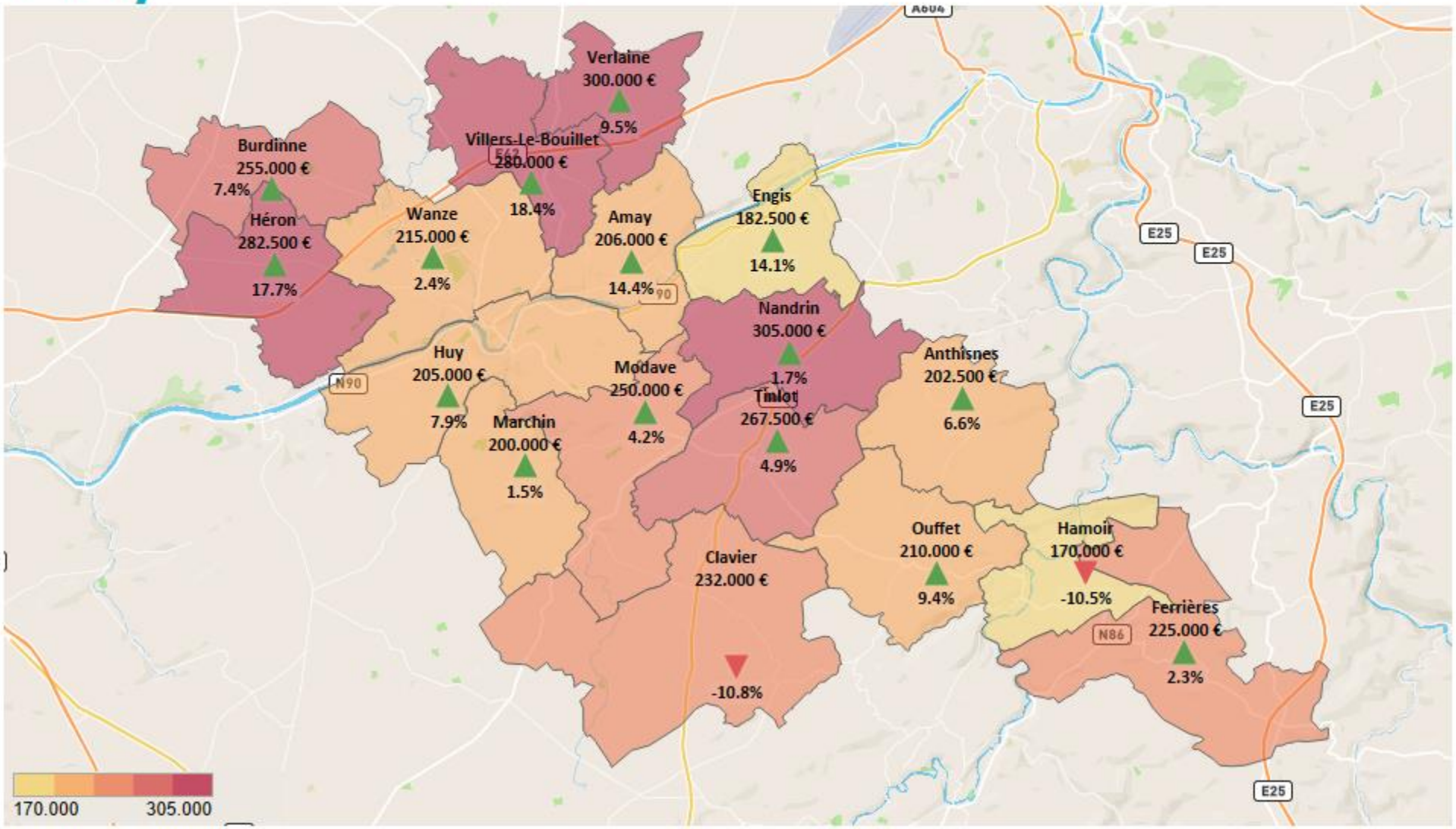
200.000 €



Le prix et/ou l'évolution des communes dont le nom termine par une astérisque doivent être considérés avec prudence étant donné le nombre limite d'observations.

CF by FEDNOT

Zoom Liège - Arrondissement de Huy



Liège

2022

+5,3%
2021 - 2022

+21,2%
2018 - 2022

200.000 €

Arrondissement de Huy

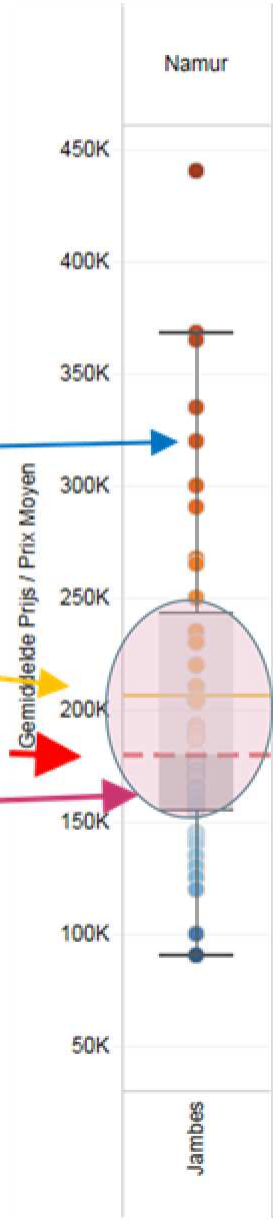
+8,3%
2021 - 2022

225.000 €

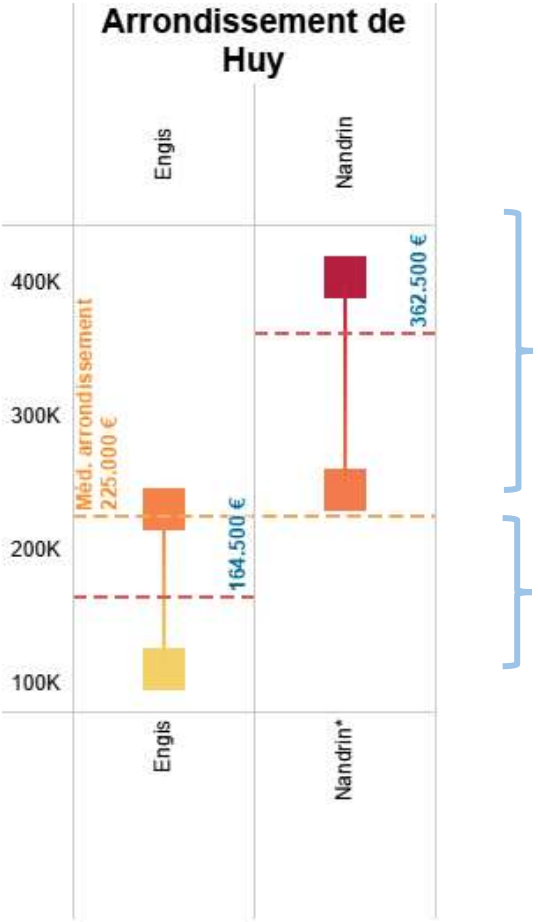
CF by FEDNOT

IQR - Explication

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



Conclusions IQR



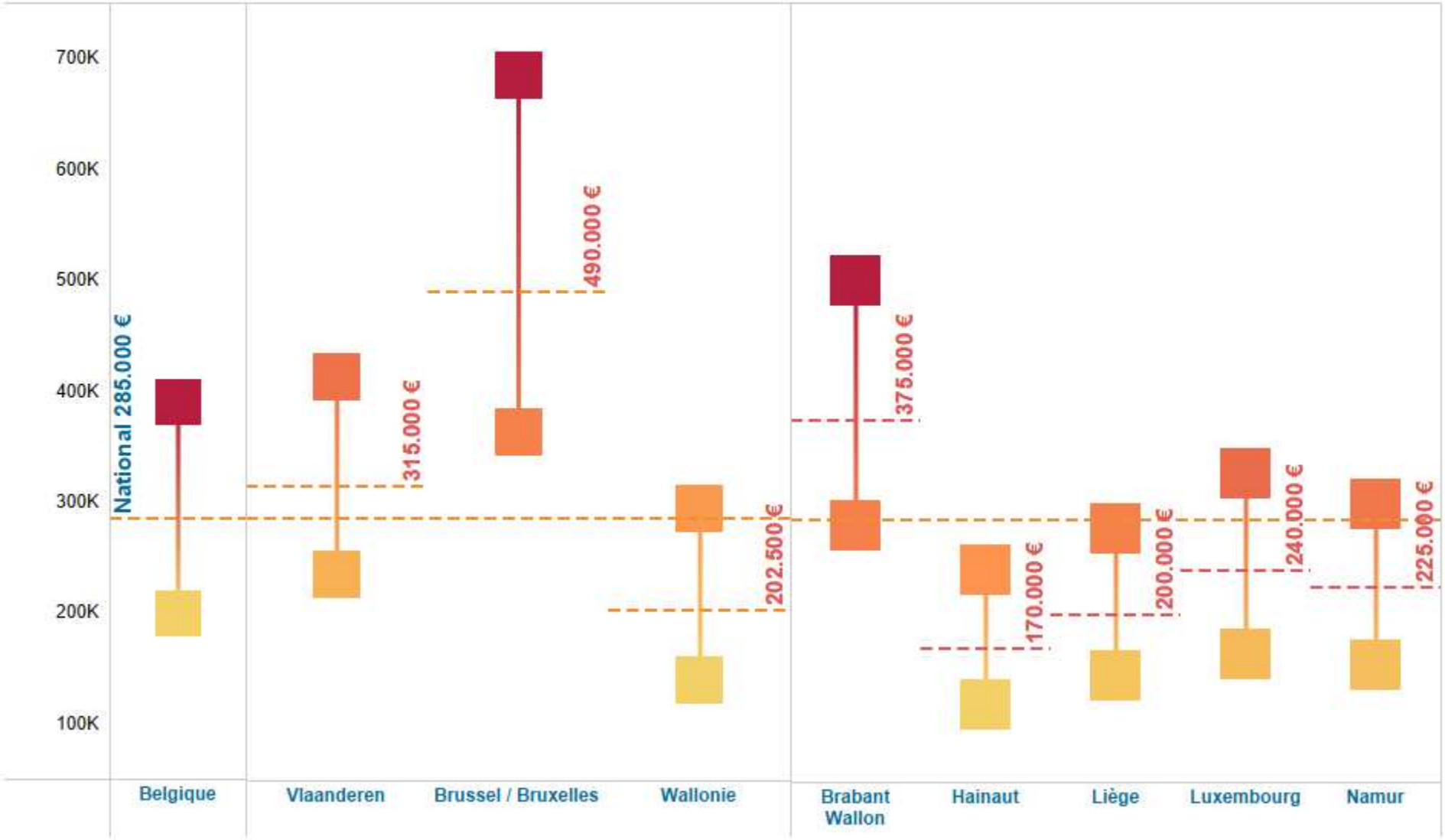
Nandrin:

- **Médiane = 362.500€**
- **IQR = [245.250€ - 404.750€]**
- **50%** des maisons **< 362.500€**
- **Plus de 75%** des maisons ont un **prix** **> 225.000€** (la médiane de l'arrondissement)
- **25%** des maisons > **404.750 €**
- Distance interquartile **allongée** ➡ **marché immobilier hétérogène**

Engis:

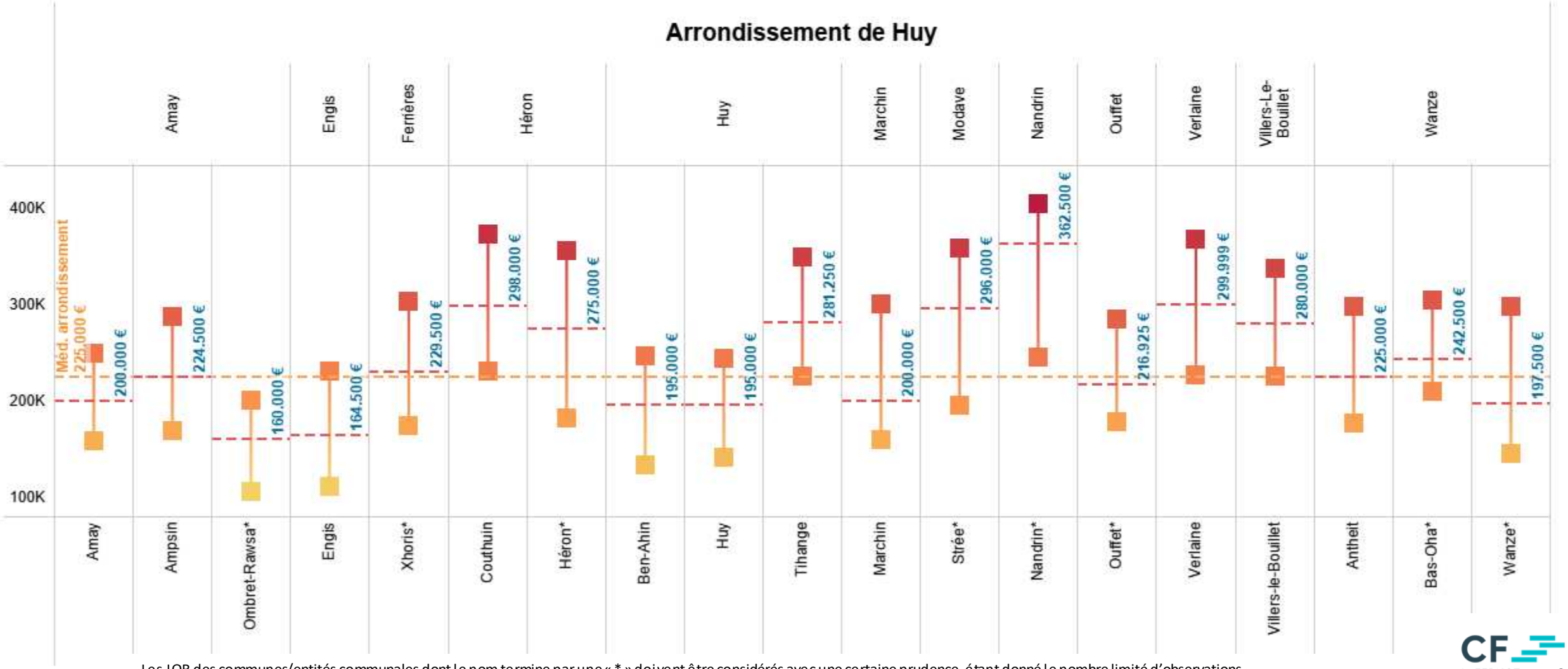
- **Médiane = 164.500€**
- **IQR = [110.000€ - 230.000€]**
- **50%** des maisons **< 164.500€**
- **Presque 75%** des maisons ont un **prix** **< 225.000€** (la médiane de l'arrondissement)
- **25%** des maisons < **110.000€** ➡
- Distance interquartile **réduite** **marché immobilier homogène**

IQR - National/Régional/Provincial



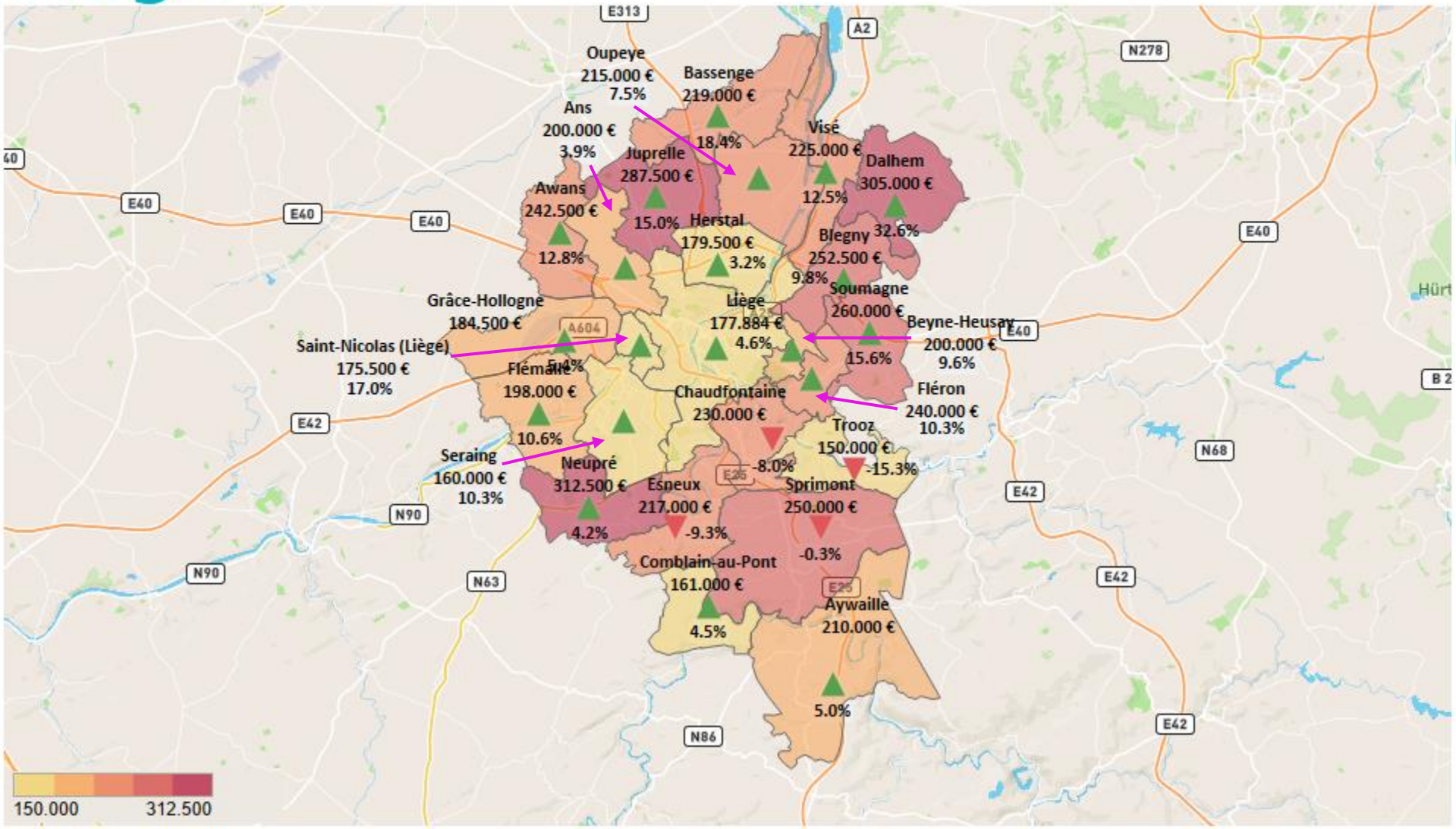
CF by FEDNOT

Zoom Liège - Arrondissement de Huy - 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 Liège - Arrondissement de Liège



Liège

2022

+5,3%
2021 - 2022

+21,2%
2018 - 2022

200.000 €

Arrondissement de Liège

+6,1%
2021 - 2022

190.000 €

CF by FEDNOT

Zoom Liège - ville de Liège

Liège

2021

+5,3%
2020 - 2021

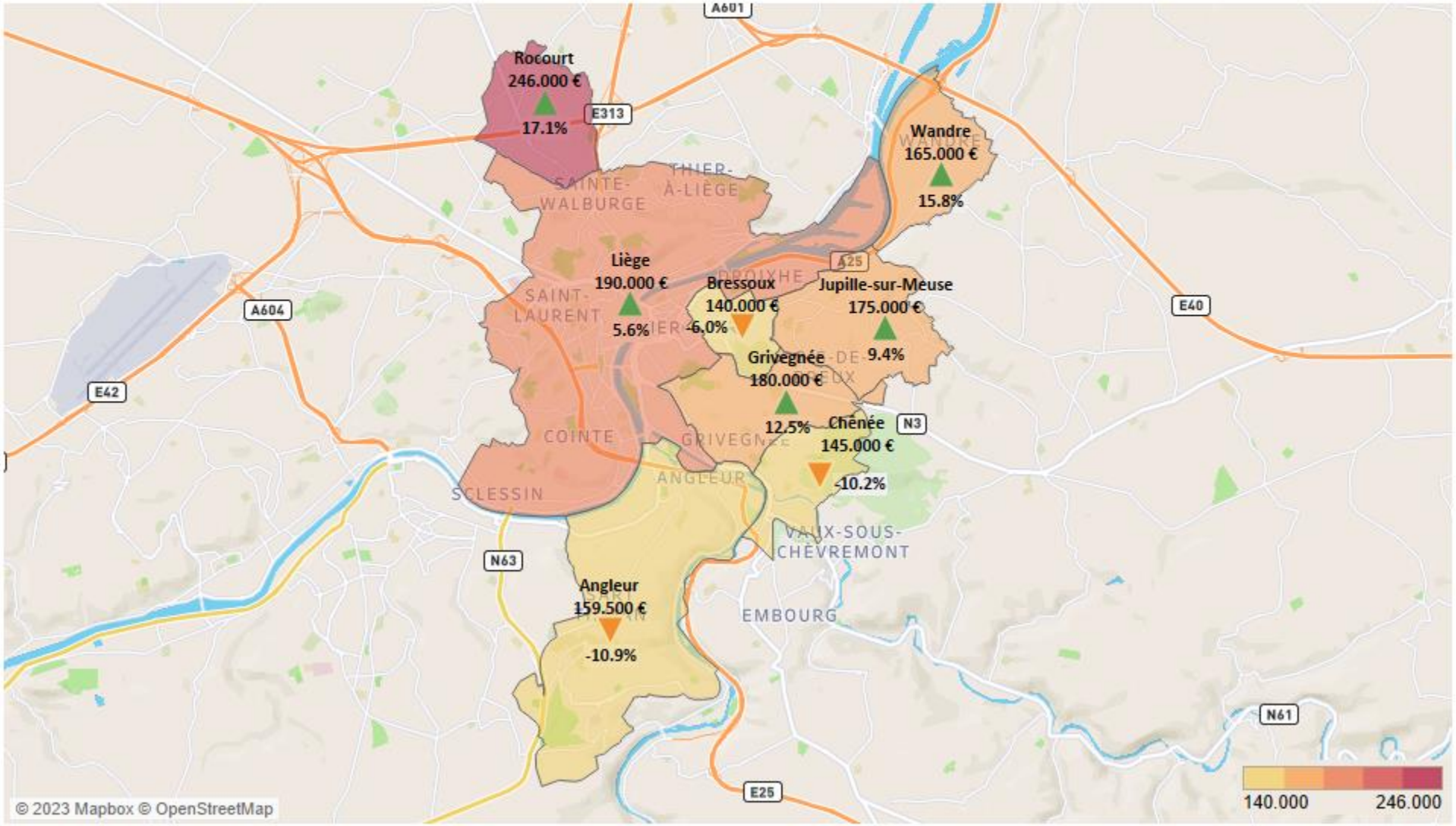
+21,2%
2017 - 2021

200.000 €

Ville de Liège

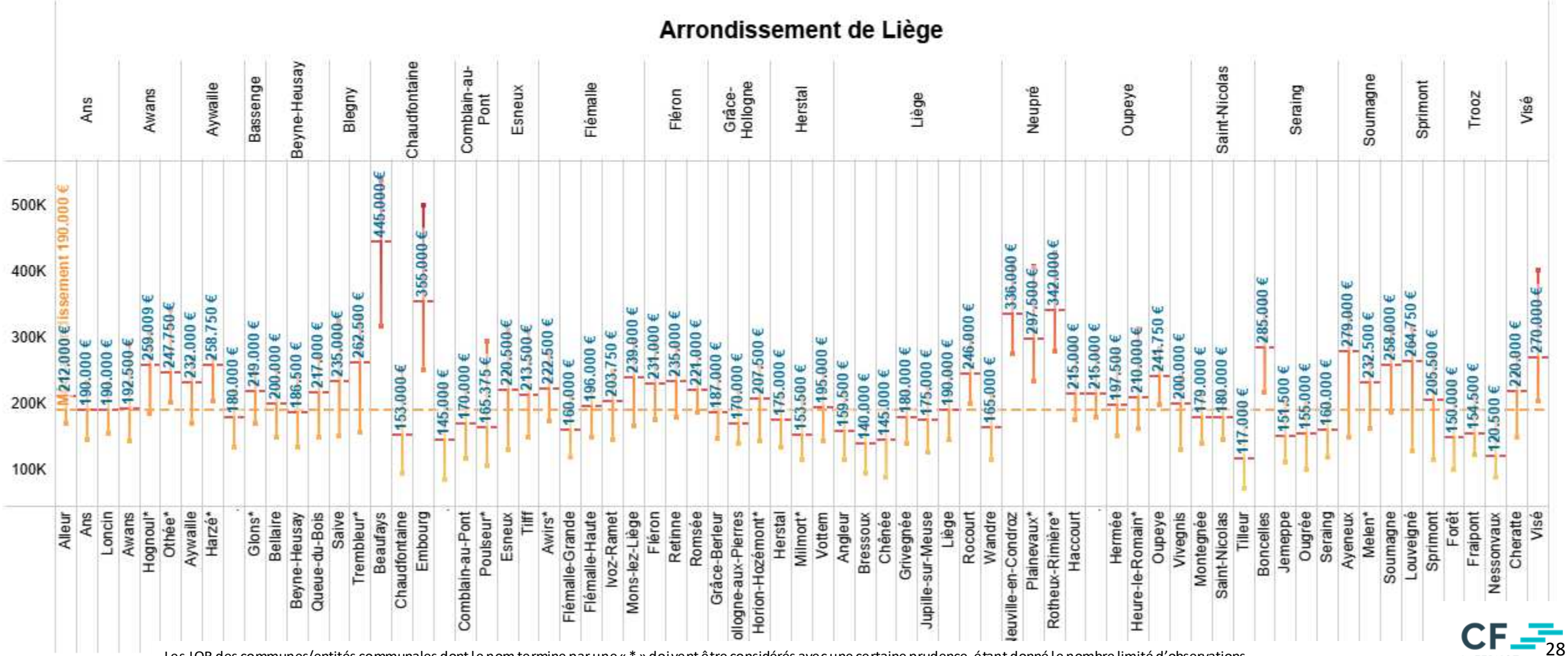
+6,7%
2020 - 2021

177.884 €



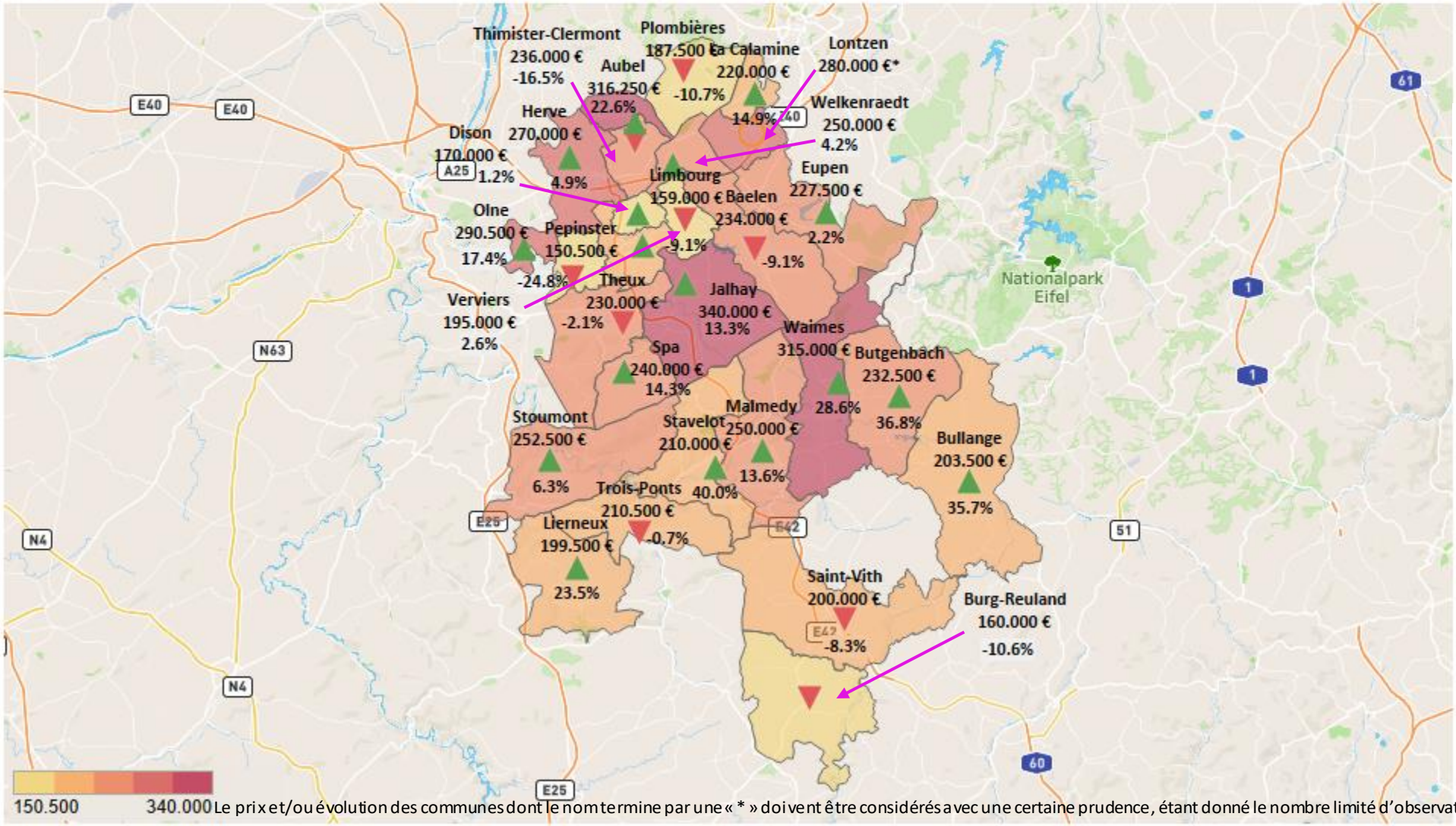
CF by FEDNOT

Zoom Liège - Arrondissement de Liège - 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 Liège - Arrondissement de Verviers



Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

Liège

2022

+5,3%
2021 - 2022

+21,2%
2018 - 2022

200.000 €

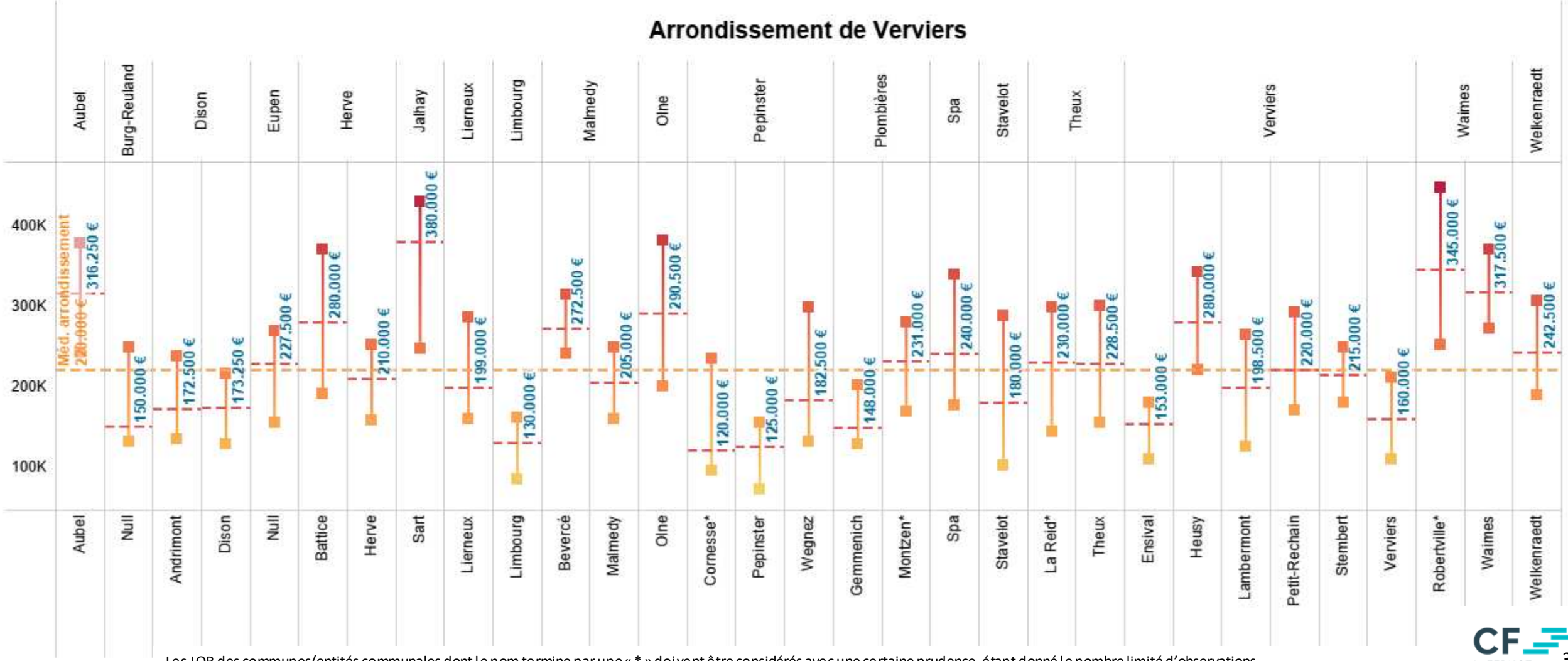
Arrondissement de Verviers

+7,8%
2021 - 2022

220.000 €

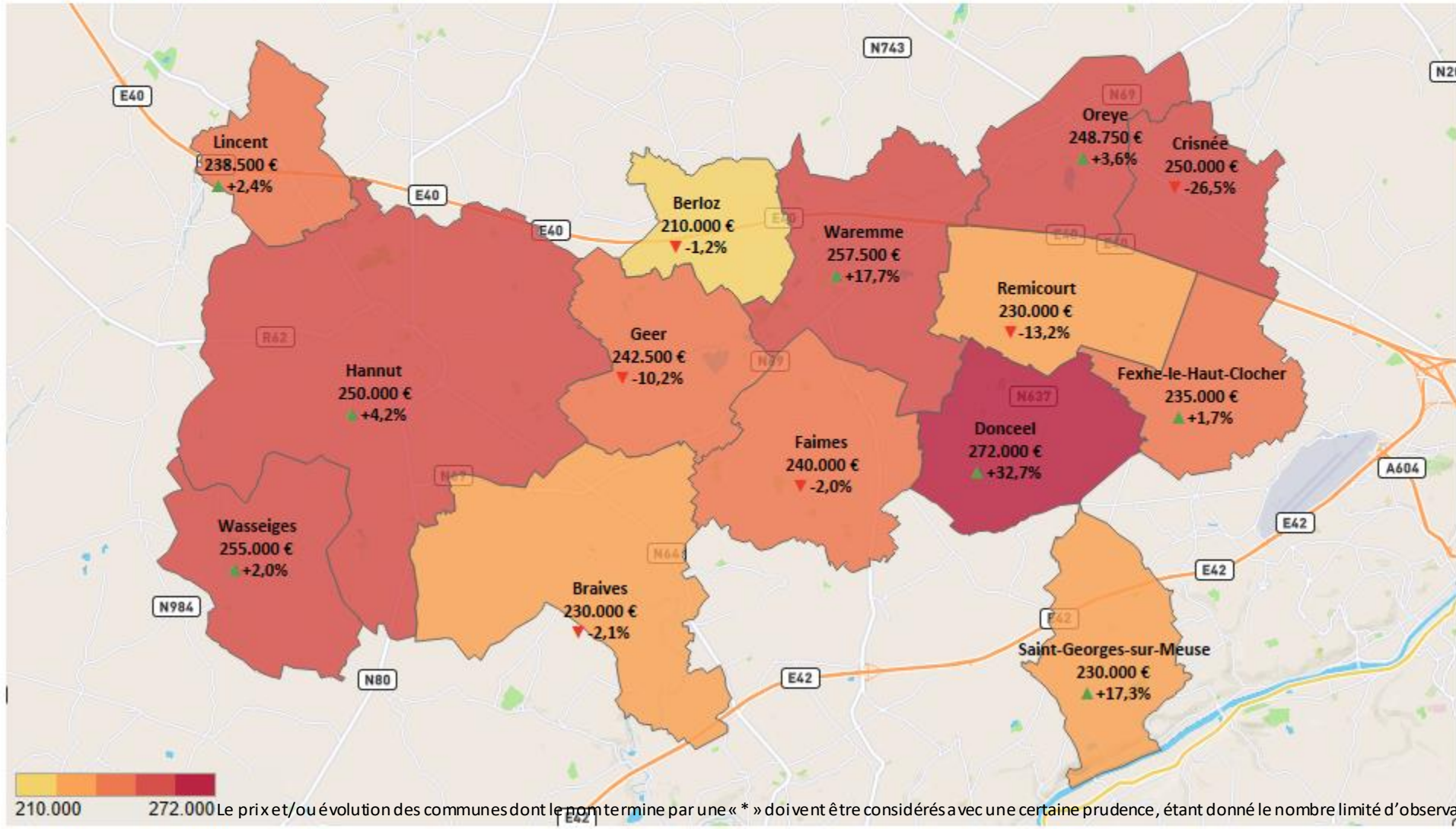
CF by FEDNOT

Zoom Liège - Arrondissement de Verviers - 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 Liège - Arrondissement de Waremme



Liège

2022

+5,3%
2021 - 2022

+21,2%
2018 - 2022

200.000 €

Arrondissement de Waremme

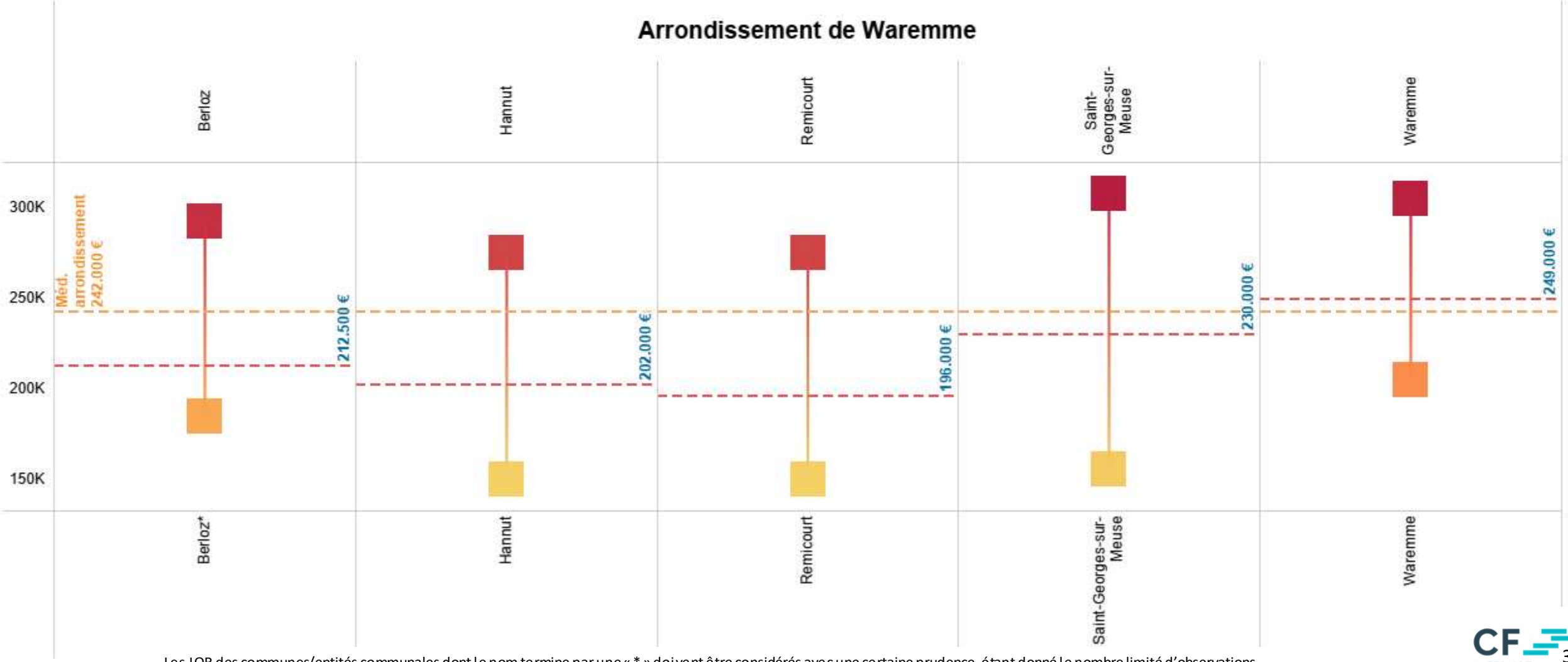
+4,8%
2021 - 2022

242.000 €

Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

CF by FEDNOT

Zoom Liège - Arrondissement de Waremme - 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.

Évolution du marché immobilier en 2022

Appartements - Prix médian

Appartements - National

+4,9%
2021 - 2022
+22,1%
2018 - 2022
235.000 €

Répartition du marché maison/appartement

72,9% **27,1%**

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

Appartements - Régional

2022
+4,9%
2021 - 2022
+22,1%
2018 - 2022
235.000 €

Flandre

2022
+4,8%
2021 - 2022
+21,7%
2018 - 2022
241.000 €

Répartition du marché maison/appartement
72,9% 27,1%

Bruxelles

2022
+4,2%
2021 - 2022
+23,5%
2018 - 2022
250.000 €

Répartition du marché maison/appartement
35,6% 64,4%

Wallonie

2022
+5,7%
2021 - 2022
+15,6%
2018 - 2022
185.000 €

Répartition du marché maison/appartement
84,9% 15,1%

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

CF by FEDNOT

Appartements - Provincial

Wallonie

2022

+5,7% 2021 - 2022

+15,6% 2018 - 2022

185.000 €

Brabant Wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur
2022	2022	2022	2022	2022
+6,9% 2021 - 2022	+6,2% 2021 - 2022	+7,3% 2021 - 2022	+8,8% 2021 - 2022	+7,1% 2021 - 2022
+25,0% 2018 - 2022	+23,4% 2018 - 2022	+14,2% 2018 - 2022	+23,0% 2018 - 2022	+8,3% 2018 - 2022
254.000 €	163.250 €	177.000 €	206.713 €	182.000 €

Inflation 2021 - 2022 : **10%**

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

CF by FEDNOT

Zoom province de Liège

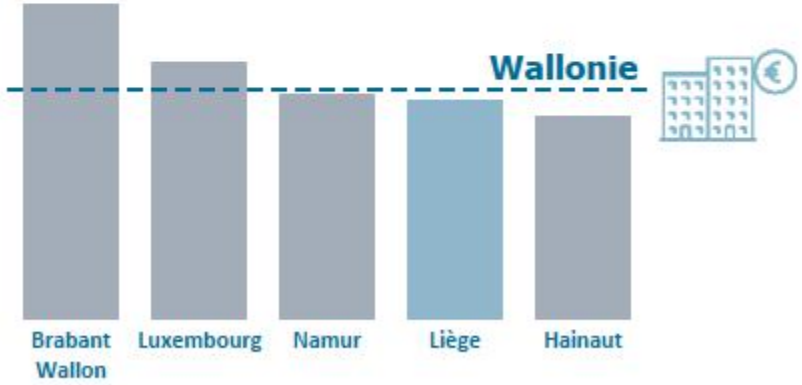
Wallonie

+5,7%
2021 - 2022
2022
+15,6%
2018 - 2022
185.000 €

+7,3%
2021 - 2022
+14,2%
2018 - 2022
177.000 €

Répartition du marché maison/appartement

82,0%
18,0%



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

CF by FEDNOT

Zoom province de Liège - Arrondissements

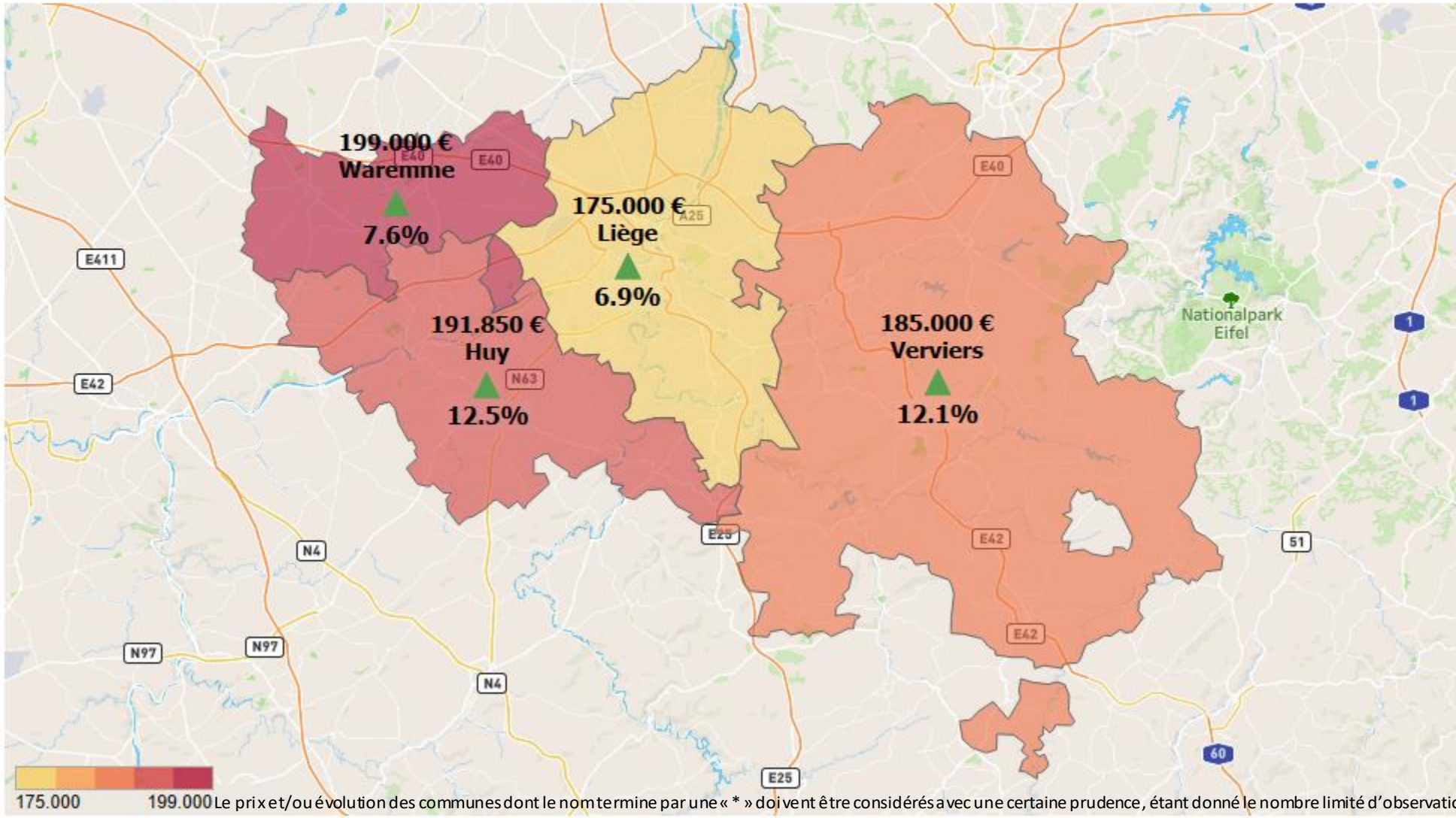
Liège

2022

+7,3%
2021 - 2022

+14,2%
2018 - 2022

177.000 €



Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

CF by FEDNOT

Zoom Liège - Communes

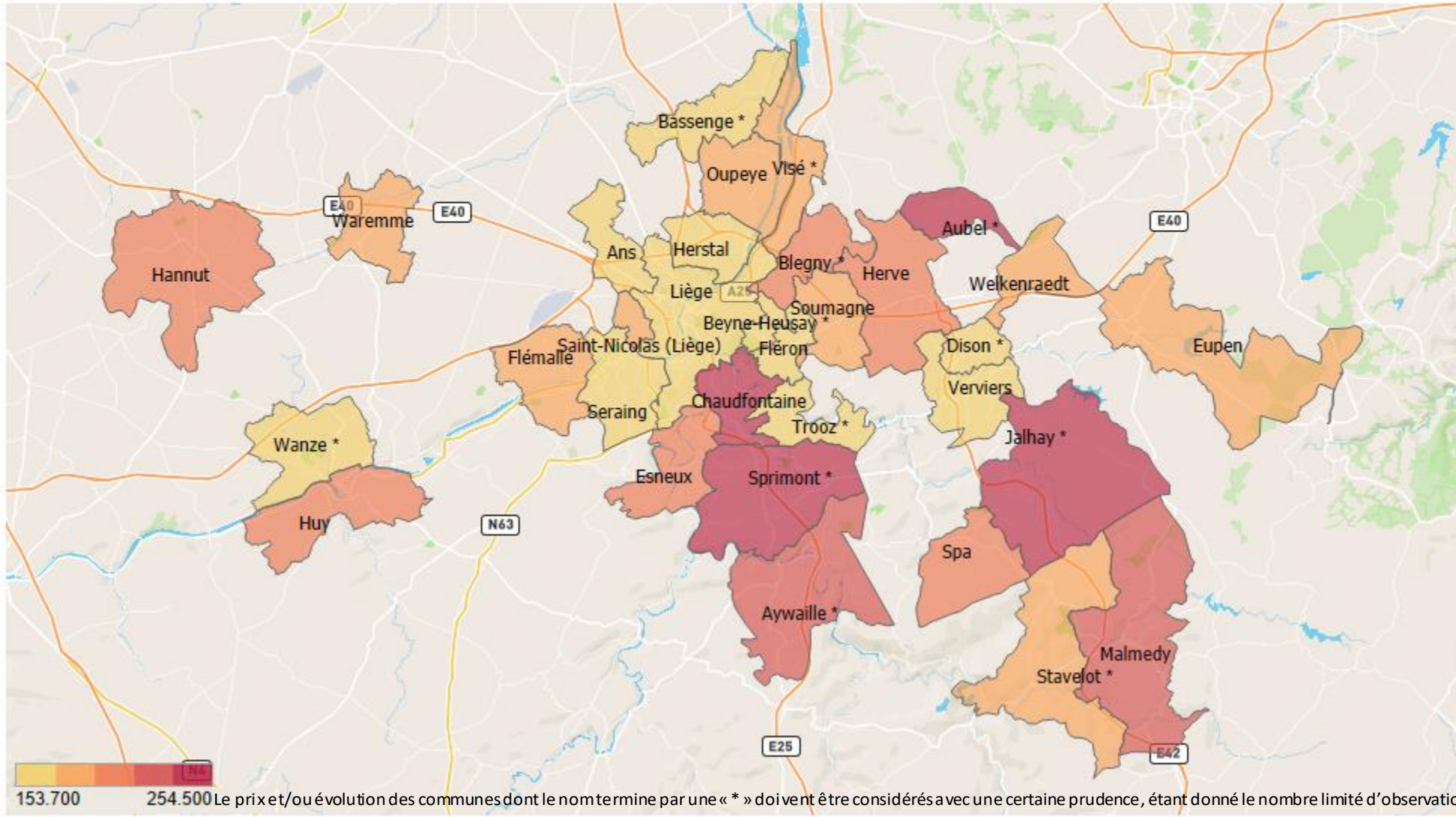
Liège

2022

+7,3%
2021 - 2022

+14,2%
2018 - 2022

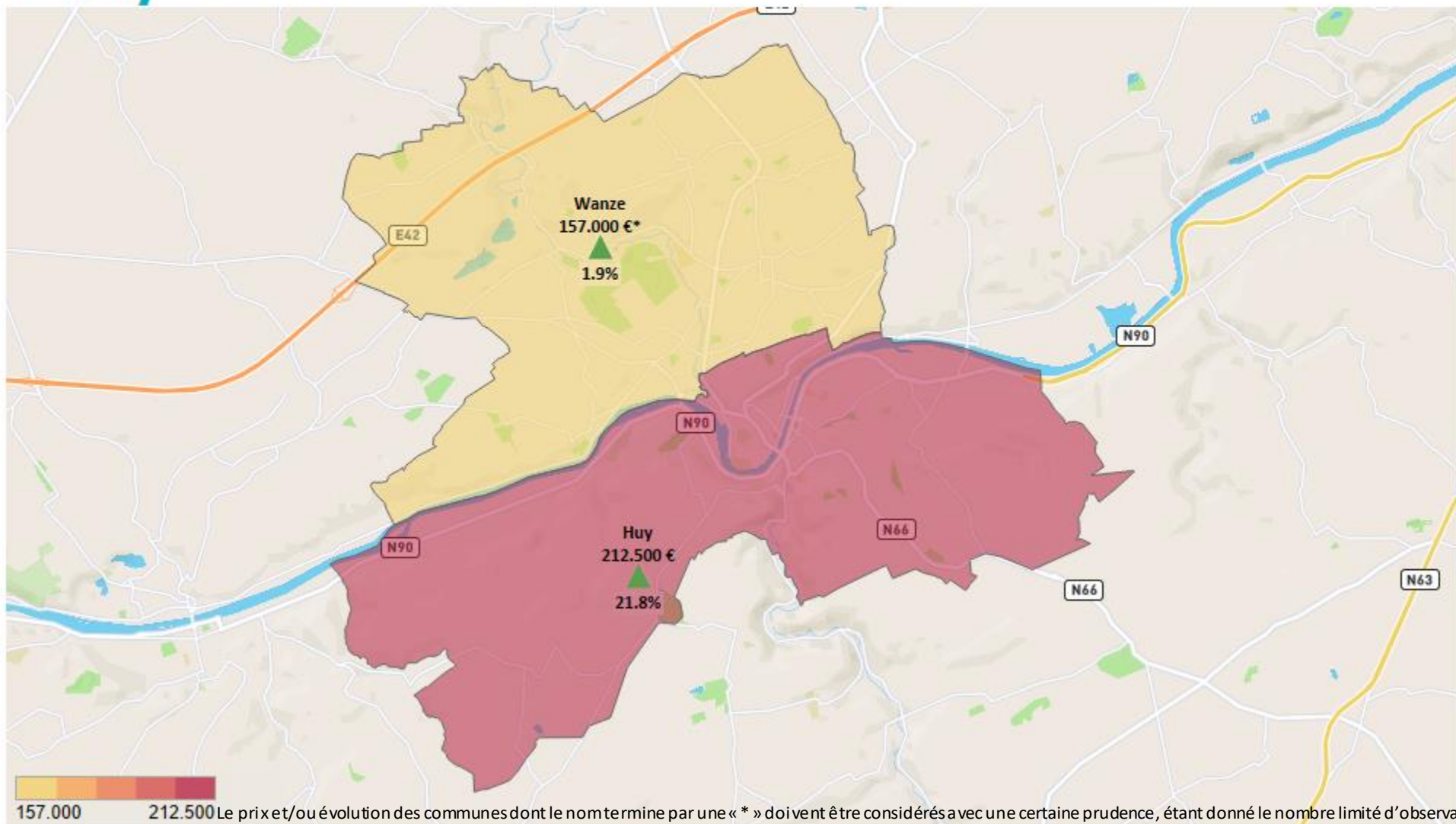
177.000 €



Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

CF by FEDNOT

Zoom Liège - Arrondissement de Huy



Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

Liège

2022

+7,3%
2021 - 2022

+14,2%
2018 - 2022

177.000 €

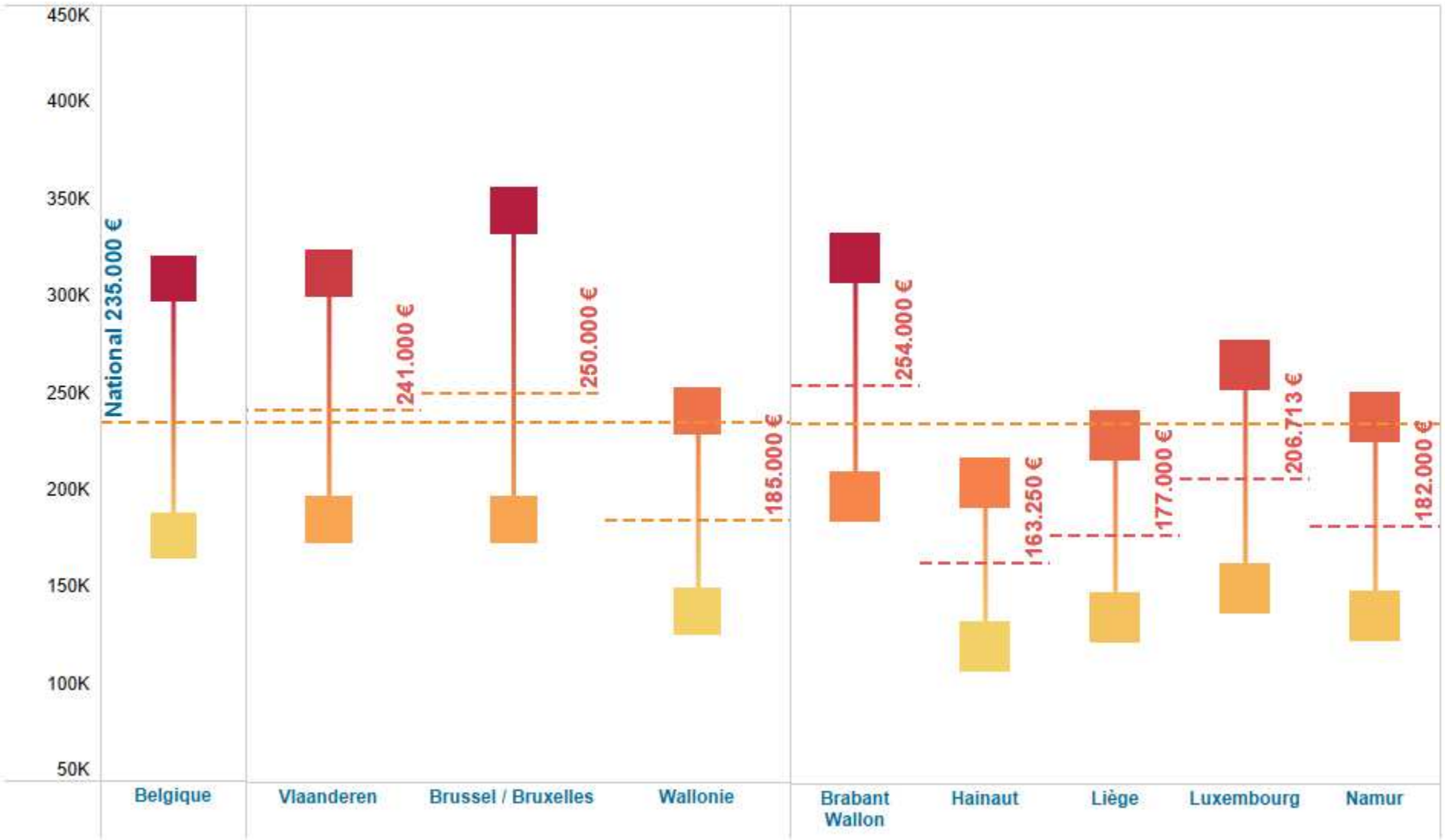
Arrondissement de Huy

+12,5%
2021 - 2022

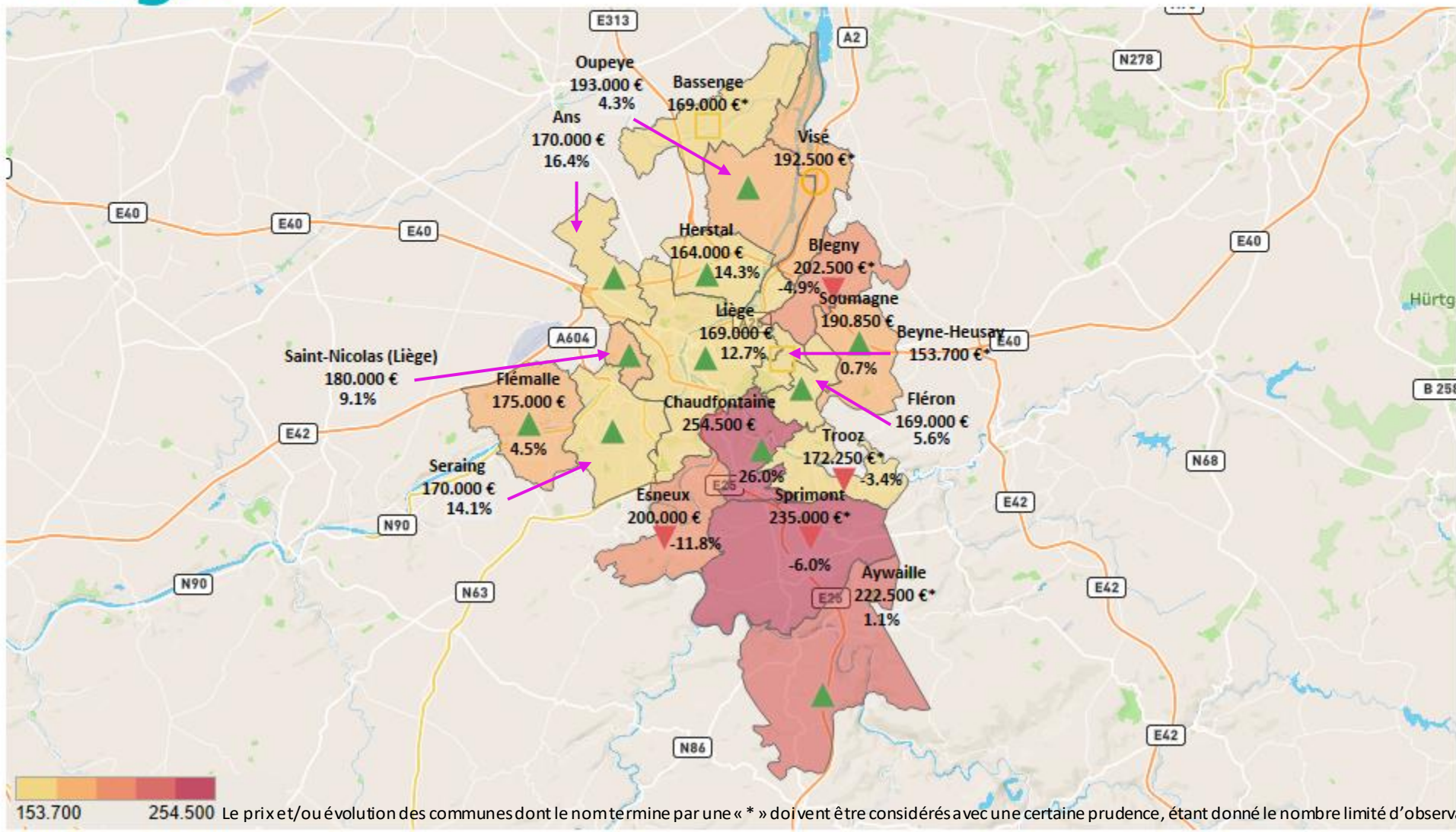
191.850 €

CF by FEDNOT

IQR - National/Régional/Provincial



Zoom Liège - Arrondissement de Liège



Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

Liège

2022

+7,3%
2021 - 2022

+14,2%
2018 - 2022

177.000 €

Arrondissement de Liège

+6,9%
2021 - 2022

175.000 €

CF by FEDNOT

Zoom Liège - ville de Liège

Liège

2021

+7,3%
2020 - 2021

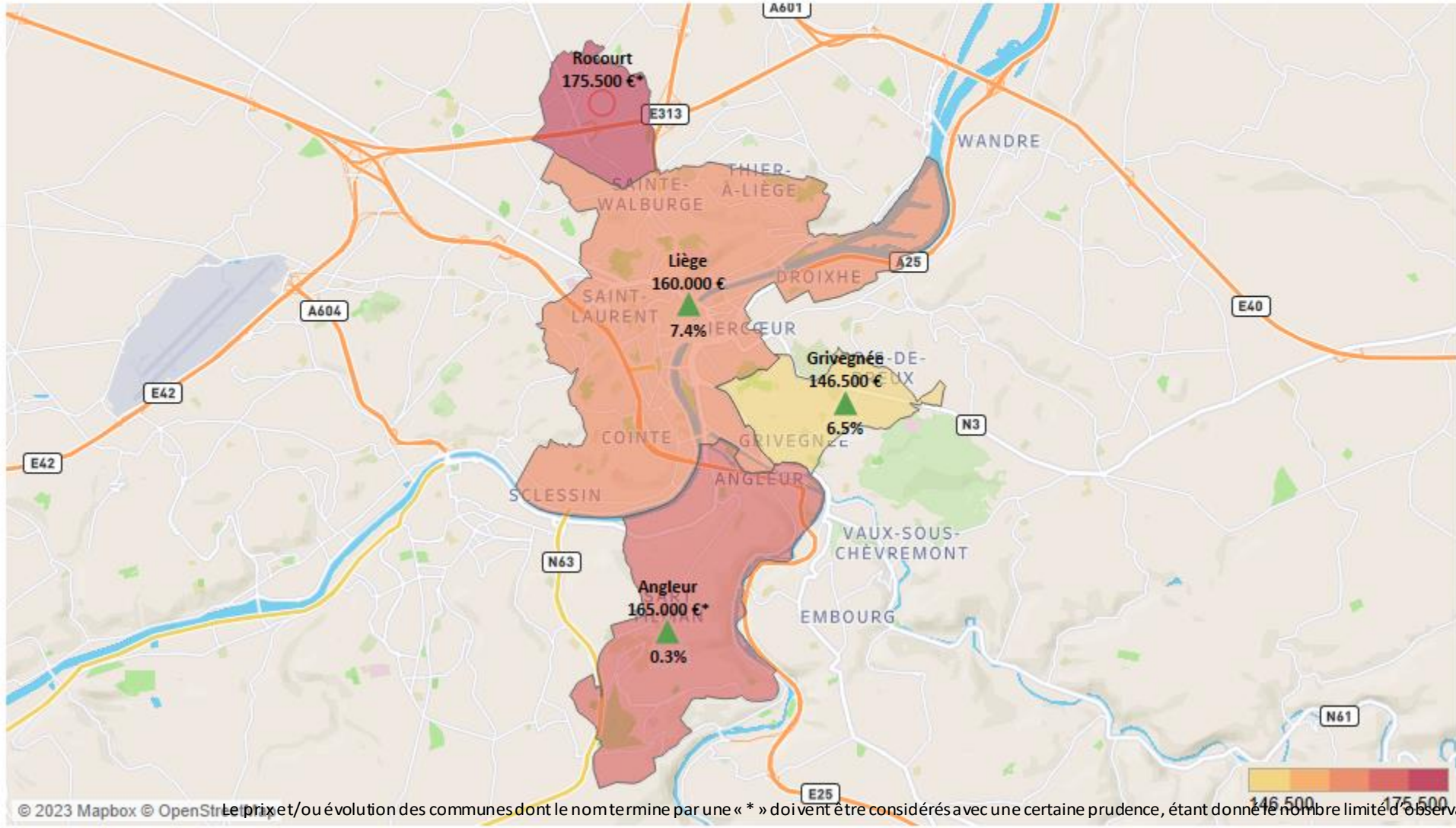
+14,2%
2017 - 2021

177.000 €

Ville de Liège

+0,0%
2020 - 2021

169.000 €

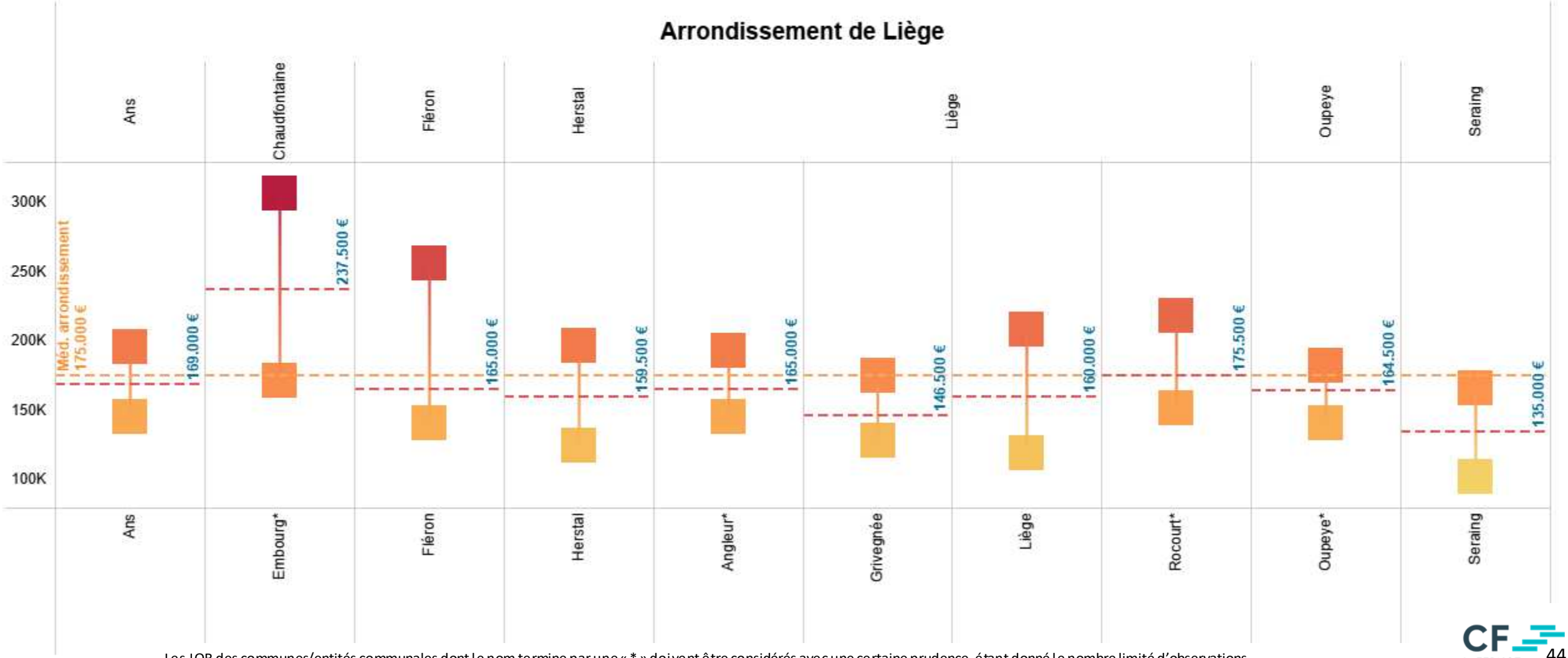


© 2023 Mapbox © OpenStreetMap

Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

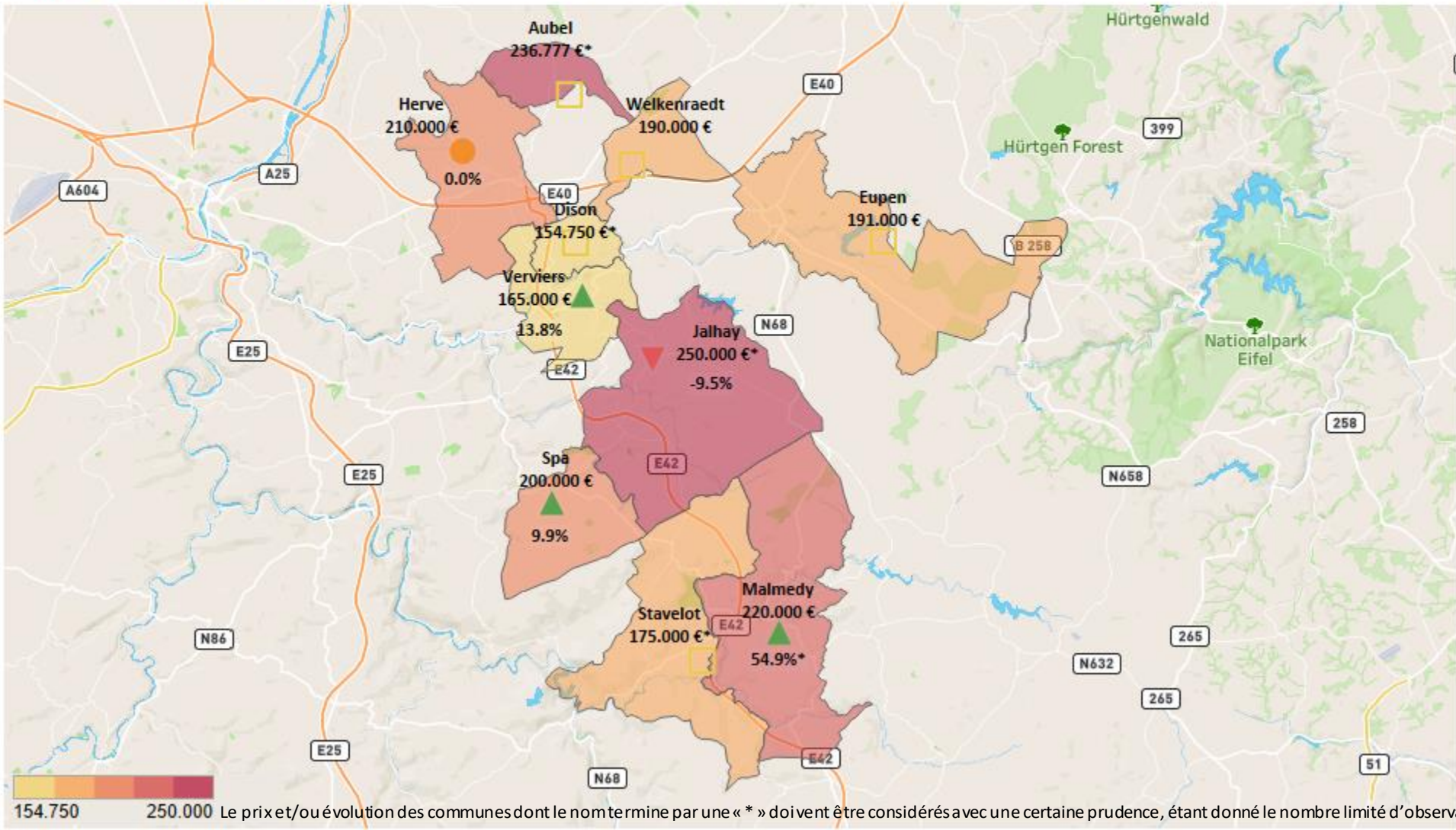
CF by FEDNOT

Zoom Liège - Arrondissement de Liège - 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 Liège - Arrondissement de Verviers



Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

Liège

2022

+7,3%
2021 - 2022

+14,2%
2018 - 2022

177.000 €

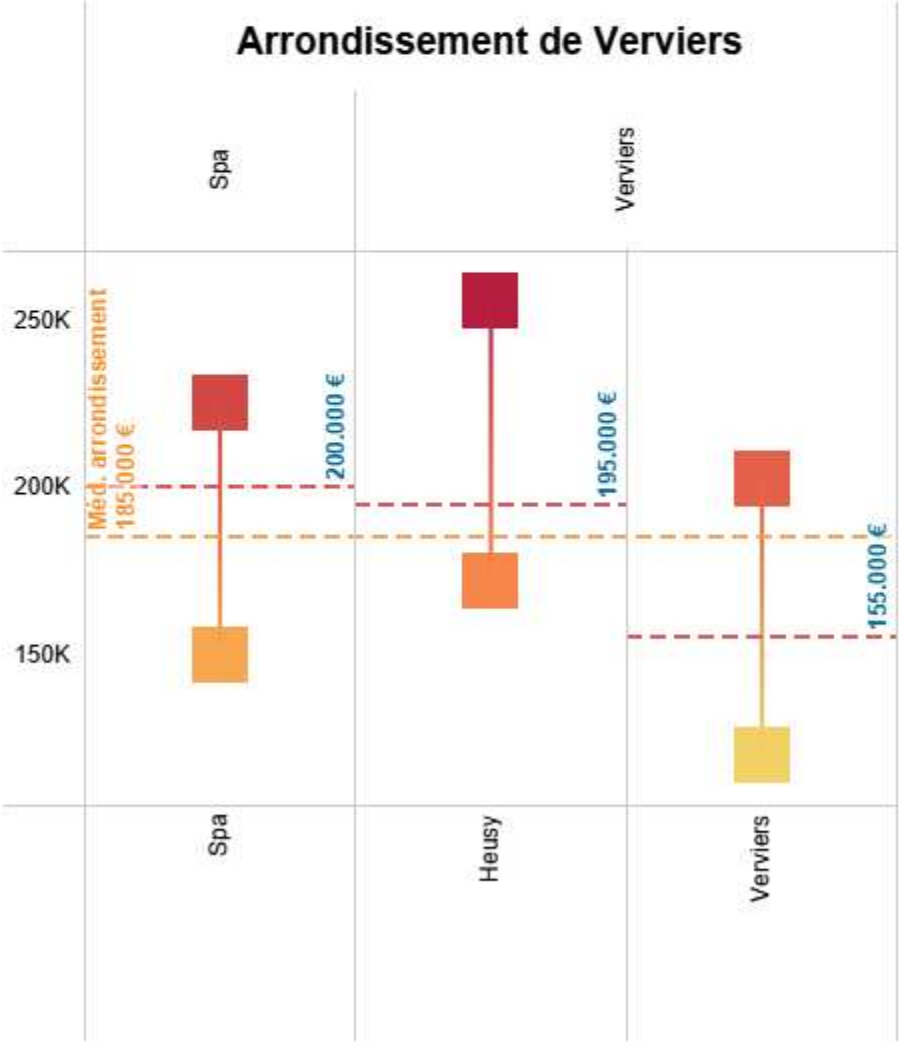
Arrondissement de Verviers

+12,1%
2021 - 2022

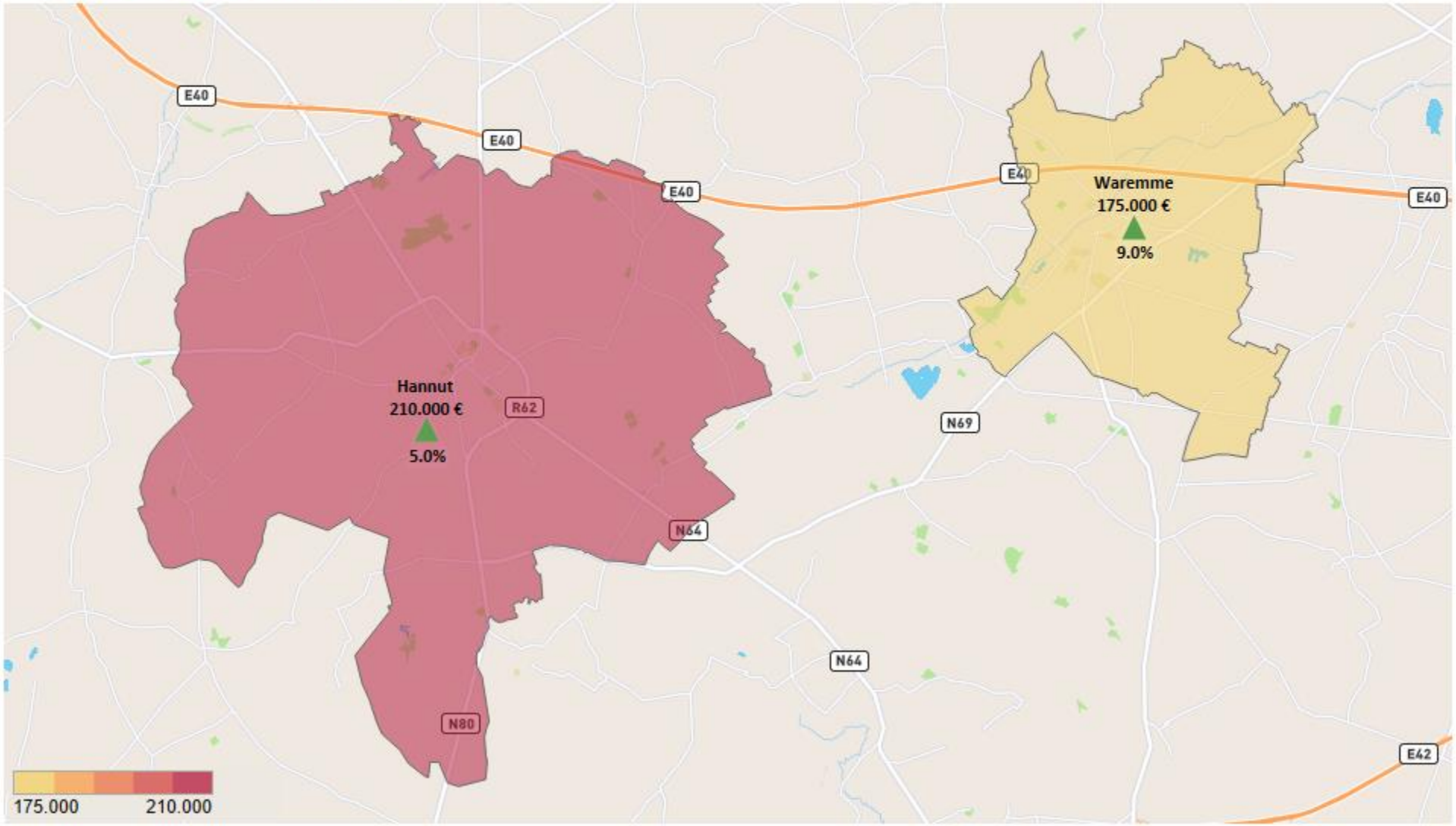
185.000 €

CF by FEDNOT

Zoom Liège - Arrondissement de Verviers - IQR



Zoom Liège - Arrondissement de Waremme



Liège

2022

+7,3%
2021 - 2022

+14,2%
2018 - 2022

177.000 €

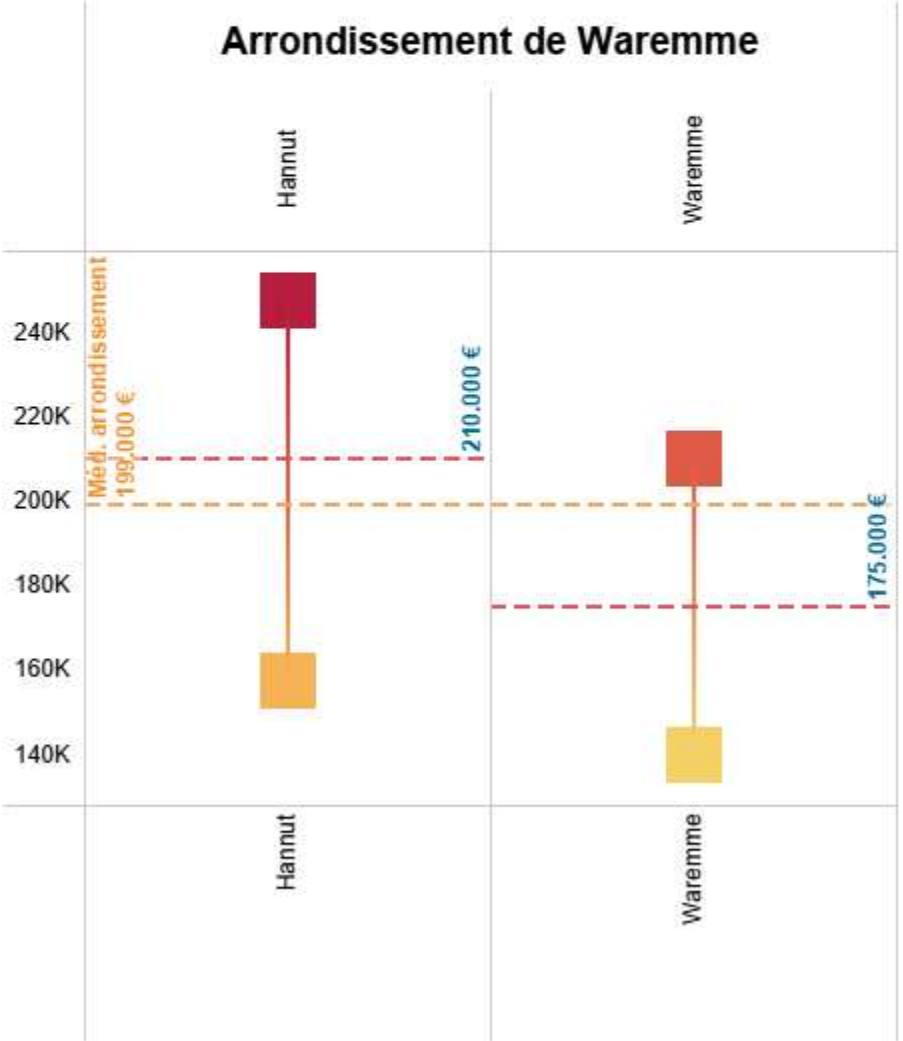
Arrondissement de Waremme

+7,6%
2021 - 2022

199.000 €

CF by FEDNOT

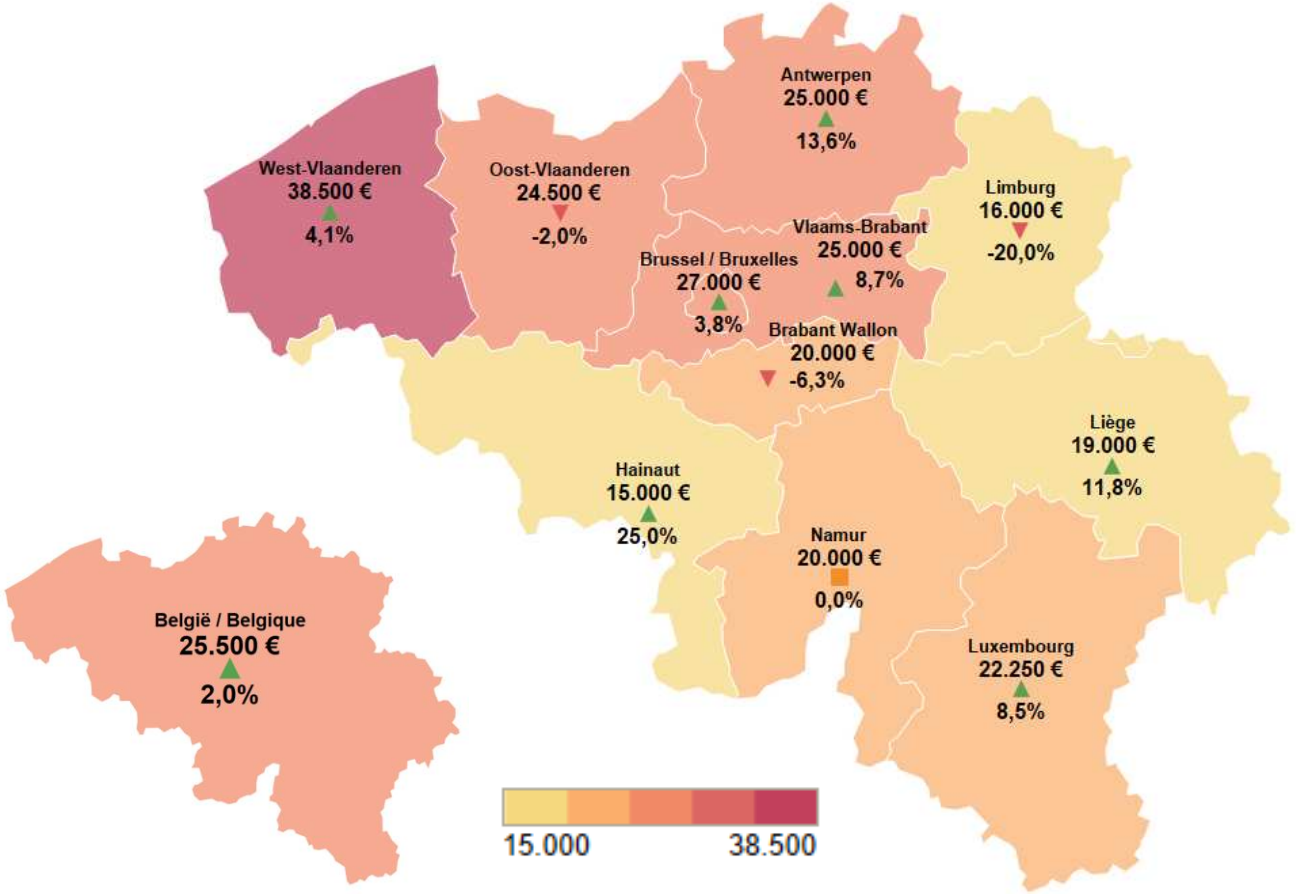
Zoom Liège - Arrondissement de Waremme - IQR

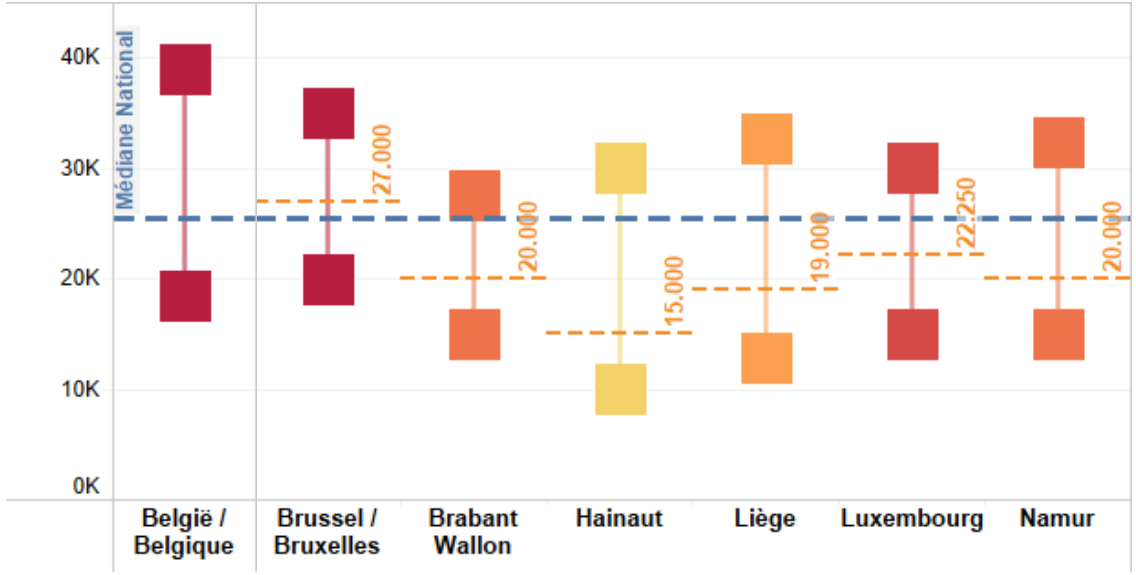


Évolution du marché immobilier en 2022

Garage - Prix médian

Garage – Prix médian



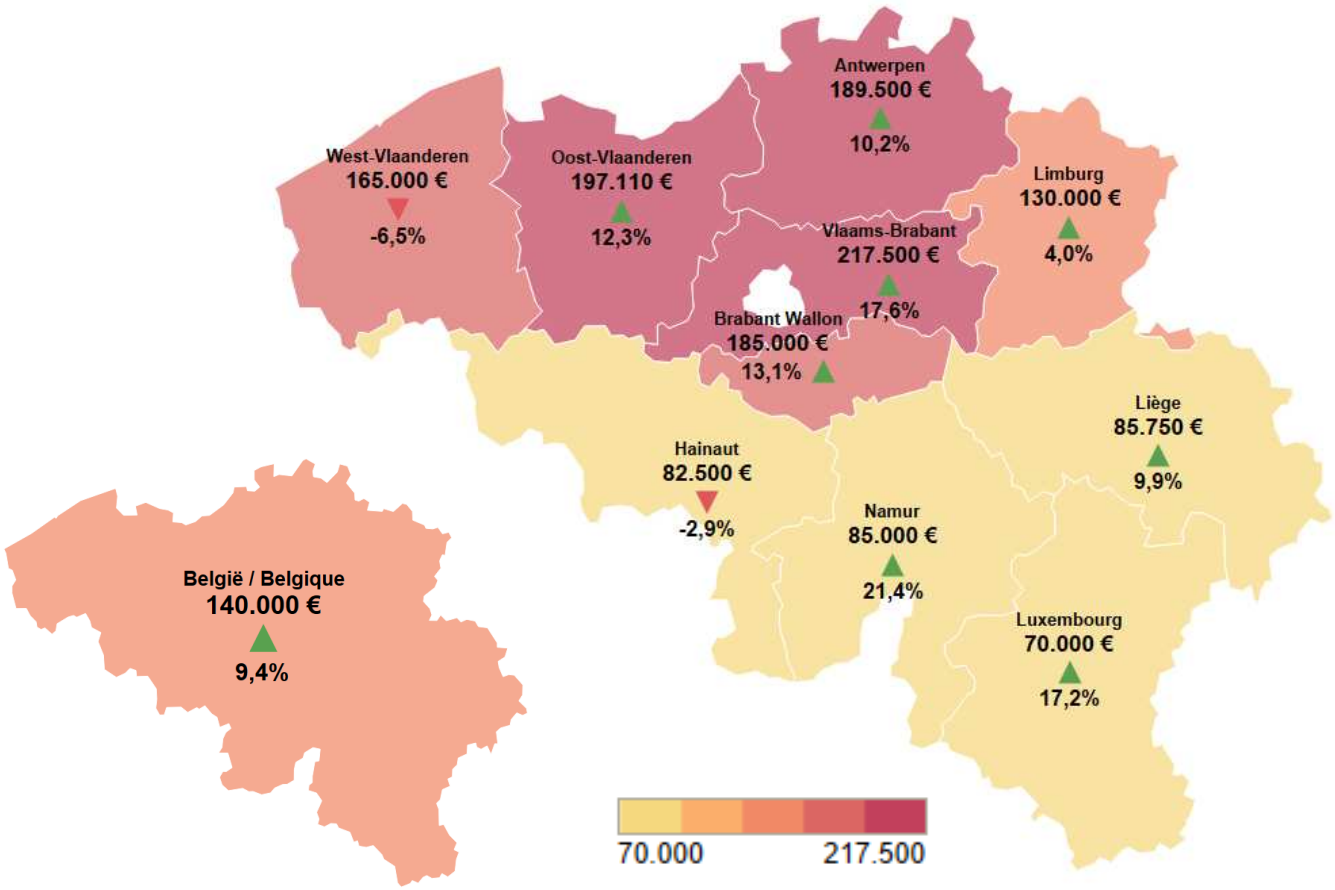


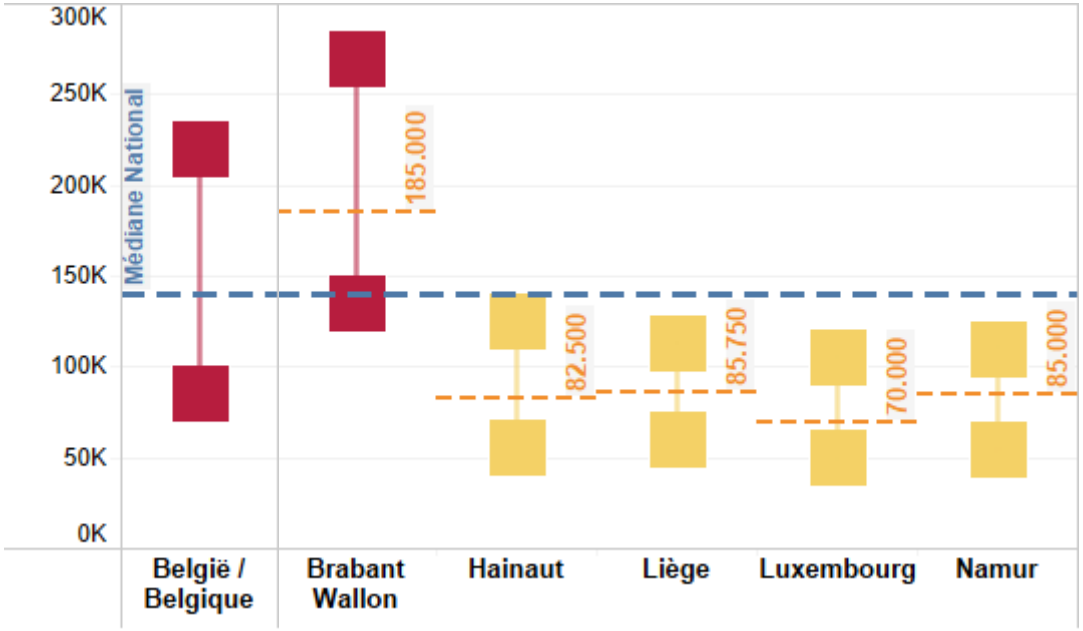
CF by FEDNOT

Évolution du marché immobilier en 2022

Terrain à bâtir - Prix médian

Terrain à bâtir – Prix médian





Biddit

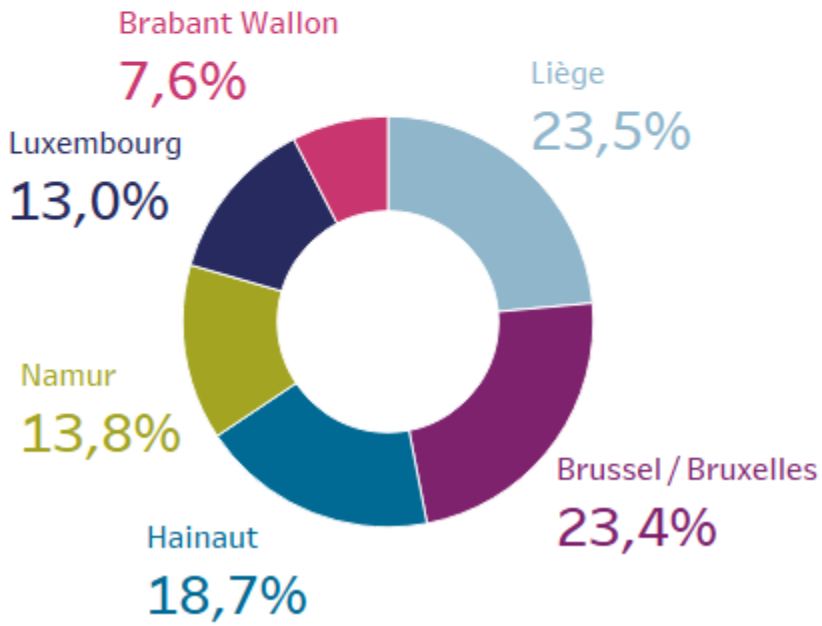
Liège

biddit
surfer, enchérir, s'installer

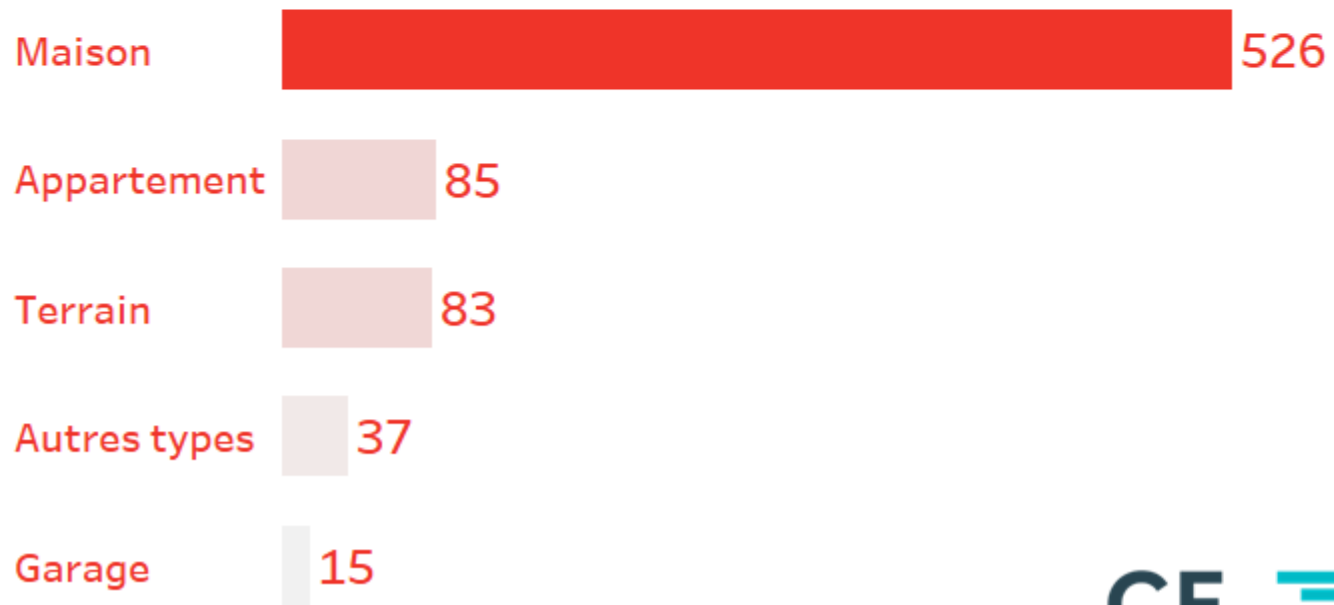
746 publications sur Biddit en 2022

-1,6% par rapport à 2021 (-12 publications)

Part de marché en 2022



Nombre de publications par type de bien en Liège



CF by FEDNOT

CF by FEDNOT