Bruxelles, 18 avril 2024

Sous embargo jusqu'au jeudi 18 avril, 6h

BAROMÈTRE DES NOTAIRES: L'IMMOBILIER AU 1er TRIMESTRE 2024

MOINS DE VENTES PAR RAPPORT AU 1er TRISMESTRE 2023, STABILISATION DES PRIX DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS

Au premier trimestre 2024, il y a eu -7,3% de ventes en moins dans notre pays par rapport au premier trimestre 2023. C'est ce que révèle le Baromètre de l'immobilier de la Fédération des Notaires (Fednot). Le prix moyen d'une maison et d'un appartement a légèrement augmenté par rapport à la moyenne annuelle de 2023 : +1,7% et +1,3%. En tenant compte de l'inflation, les prix sont en baisse : -0,6% pour une maison et -1% pour un appartement.

Nombre de ventes en baisse : -7,3% en Belgique, -0,8% à Bruxelles, - 6,5% en Wallonie

Lors des trois premiers mois de 2023, la Belgique a enregistré une baisse de -7,38% de ventes immobilières par rapport à la même période en 2023. La baisse est moins forte en Wallonie et à Bruxelles, respectivement -6,5% et -0,8%, mais les chiffres sont tirés vers le bas par la Flandre qui accuse un ralentissement de -8,8% et qui représente 61% de parts du marché belge (7% pour Bruxelles et 33% pour la Wallonie).

"En 2023, il y a eu environ -15% de ventes en moins en Belgique par rapport à 2022, se souvient Renaud Grégoire, notaire et porte-parole de notaire.be*. Au premier trimestre de cette année, la tendance reste négative."*

Nombre de ventes dans les provinces wallonnes et à Bruxelles

Aucune province wallonne n'a enregistré plus de ventes lors du premier trimestre 2024 par rapport au premier trimestre 2023. Le Brabant Wallon, avec un recul de 1,1%, s'en tire le mieux. Les provinces du Hainaut (-7,7%), du Luxembourg (-7,6%) et de Namur (-7,5%) enregistrent des baisses dans des proportions quasi identiques entre elles. La province de Liège, elle, pointe une baisse de -5,8%.

Bruxelles reste assez stable avec une baisse de -0,8%.

Prix moyen d'une maison en Belgique : 328.187 Euros (+1,7% vs 2023)

Une maison dans notre pays a coûté en moyenne 328.187 Euros au 1er trimestre 2024, soit une hausse de prix de +1,7% par rapport à la moyenne annuelle de 2023. En tenant compte de la différence en termes d'inflation entre le 1er trimestre 2024 et l'année 2023, il s'agit d'une baisse de prix de -0,6%.

Les maisons sont devenues moins chères en Wallonie et à Bruxelles

Les prix d'une maison en Wallonie et à Bruxelles ont diminué. A Bruxelles, une maison se négociait en 2023 en moyenne à 562.489 Euros alors qu'au premier trimestre de cette année le prix était de 545.210 Euros (-3,1%) pour le même type de bien. En Wallonie, une maison valait en moyenne

240.649 Euros en 2023 pour 239.886 Euros (-0,3%) lors du premier trimestre de 2024. Le prix global en Belgique est donc tiré vers le haut par la Flandre (358.677 Euros en 2023 vs 367.120 Euros lors du T1 2024, soit +2,4%).

Prix moyen d'un appartement en Belgique : 268.256 Euros (+1,3% vs 2023)

Un appartement dans notre pays a coûté en moyenne 268.256 Euros au 1er trimestre 2024, soit une augmentation de prix de +1,3% par rapport à la moyenne annuelle de 2023. En tenant compte de l'inflation, il s'agit d'une baisse de prix de -1%.

Les appartements dans les différentes régions

En Wallonie, la baisse des prix a été plus importante : -3,4%, même sans tenir compte de l'inflation. Un appartement y coûte en moyenne 192.265 Euros. À Bruxelles, les prix ont augmenté de +3%, pour atteindre un prix moyen de 288.878 Euros (vs 280.520 Euros en 2023). Après inflation, la hausse est de +0,7%.

En Flandre, le prix moyen d'un appartement a augmenté de +1,2% pour atteindre 279.811 euros. En tenant compte de l'inflation, il s'agit d'une baisse de prix de -1,1%.

Les appartements dans les différentes provinces

En Wallonie, le prix des appartements a diminué dans toutes les provinces lors du premier trimestre de 2024 en comparaison avec la moyenne de l'ensemble des actes de vente passés en 2023. Le Luxembourg accuse la plus fort diminution de prix (-6,5%) avec des appartements vendus en moyenne à 209.902 Euros au 1er trimestre 2023 (224.565 Euros en 2023). Namur suit la même courbe avec une baisse de -6,3% (191.399 Euros en 2024 vs 204.207 Euros en 2023). Le prix moyen des appartements à Liège a diminué de (-3,5% (184.047 Euros vs 190.812 Euros). Le Brabant Wallon, malgré une baisse moyenne des prix de -4,5% reste la province wallonne la plus chère (253.292 Euros au T1 2024 vs 265.164 Euros en 2023). Le Hainaut, pour les appartements reste la province wallonne (et belge) la moins chère (163.279 Euros en moyenne pour un appartement au T1 2024 vs 164.709 Euros en 2023) avec une diminution de prix de -0,9%.

Appartements : construction neuve ou propriété existante

En 2023, 14,8% des appartements vendus étaient des constructions neuves. Au 1er trimestre 2024, leur part est tombée à 10,3 %. En 2019, la part des appartements neufs était encore légèrement supérieure à 22 %.

En Belgique, un appartement neuf coûte en moyenne 326.896 Euros au 1er trimestre 2024, soit +0,5% de plus qu'en 2023. Un appartement existant coûte en moyenne 261.449 Euros, +2,5% par rapport à 2023.

A Bruxelles, les acheteurs ont payé en moyenne 385.079 euros pour un appartement neuf en début d'année, soit une hausse de prix de 13,1% par rapport à 2023. Un appartement existant a coûté en moyenne 288.172 Euros (+3,3%). En Wallonie, un appartement neuf se vendait en moyenne à 257.437 Euros lors du premier trimestre 2024, soit une baisse de -1,5% par rapport à la globalité des douze mois de 2023. Un appartement existant a aussi perdu un peu de valeur en Wallonie : 182.310 Euros, soit -1,3%.

Sur les 100 appartements neufs vendus, 76 étaient situés en Flandre, 20 en Wallonie et 4 à Bruxelles.

Âge moyen des acquéreurs

Les acquéreurs d'un bien immobilier dans notre pays au cours des trois premiers mois de 2024 étaient âgés en moyenne de 39,6 ans. Au niveau régional, les tendances observées sont relativement stables. En effet, on remarque en Wallonie que l'âge moyen est resté le même entre 2019 et le T1 2024 (39,5 ans).

La part des jeunes acheteurs en légère baisse

Au dernier trimestre, 27,1 % des acheteurs dans notre pays étaient âgés de 30 ans ou moins. En 2023, leur part était de 29,3%.

En Flandre, la part des jeunes acheteurs au début de 2024 était la plus élevée : 28,6%. En Wallonie, leur part était de 26 %, tandis qu'à Bruxelles, elle n'était que de 19 %.

Les jeunes acheteurs étaient particulièrement actifs dans le Limbourg (31,8%), en Flandre orientale (30,5%), à Anvers (30,3%), dans la province du Luxembourg (28,3%) et à Liège (28%). Les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon avaient la plus petite part de jeunes acheteurs : 22,4% et 16,2%.

Lorsque l'on parle d'inflation dans ce Baromètre de l'Immobilier, il s'agit de la différence en pourcentage entre le taux d'inflation moyen en 2023 et le taux d'inflation moyen au cours des trois premiers mois de 2024, soit 2,3%.

Plus de détails dans le PDF ci-joint.

Une meilleure vision du marché immobilier
Les chiffres diffusés par Fednot via ce Baromètre de l'immobilier sont basés sur l'ensemble des transactions immobilières conclues dans notre pays au cours de l'année écoulée. Les données sont collectées par voie électronique au moment de la signature du contrat de vente et sont complétées par les données de l'acte. De ce fait, le réseau de 1.113 études notariales dispose des données les plus récentes et les plus complètes sur le marché immobilier belge.

À propos du notariat en Belgique
Chaque année, 2,5 millions de citoyens frappent à la porte des études notariales à des moments importants de leur vie. Ils bénéficient de conseils indépendants et sur-mesure pour vivre ensemble en toute confiance, acheter un logement, créer leur propre entreprise ou préparer un héritage. Pour avoir plus d'informations telles que des FAQ, des modules de calcul et des vidéos sur les moments clés de votre vie : https://www.notaire.be/

À propos de Fednot:
Le réseau de 1.113 études notariales compte 1.754 notaires et 8.727 employés. Ensemble, ils traitent plus d'un million d'actes par an. Fednot soutient les citoyens et les entreprises en leur fournissant des conseils juridiques, de la gestion, des solutions IT, des formations et des informations pour le grand public. www.fednot.be

Point de contact presse
Basile Vellut
Communication externe Fednot
0476/28.13.89
basile.vellut@fednot.be