Bruxelles 17 avril 2025

**Sous embargo jusqu'au jeudi 17 avril 2025, 6h**

# BAROMÈTRE IMMO 1er TRIMESTRE 2025
# NOMBRE DE VENTES PAR RAPPORT 2024 : +15,7% en BELGIQUE, + 12,5% EN WALLONIE, +1,1% Á BRUXELLES ET +19,1% en FLANDRE

## LE PRIX DES MAISONS AUGMENTE EN BELGIQUE (+7,8%), CELUI DES APPARTEMENTS RESTE STABLE AU NIVEAU NATIONAL
## EN WALLONIE, LA PROPORTION DE VENTES DE MAISONS DE PLUS DE 300.000€ A AUGMENTÉ

***Au cours du dernier trimestre, il y a eu près de 16% de ventes supplémentaires dans notre pays par rapport au 1er trimestre 2024. En Flandre, la croissance a été la plus forte (environ 19 %) mais elle a aussi été marquée en Wallonie (+12,45%). Le marché à Bruxelles est resté stable. Le mois de janvier a été particulièrement actif sur le marché immobilier. La part des jeunes acheteurs de maisons (18-30 ans) en Belgique est passée de 27% à 28%. En Wallonie, elle a diminué de 27% à 25%. C'est ce que révèle le Baromètre immobilier de la Fédération des notaires (Fednot).***

**Le nombre de ventes augmente à nouveau : +15,7% en Belgique et +12,45% en Wallonie**
Fednot a analysé l'ensemble des transactions immobilières conclues au 1er trimestre 2025 dans notre pays. Il en ressort qu'au niveau national, il y a eu +15,7% de ventes supplémentaires par rapport au 1er trimestre 2024. En Wallonie, la croissance a été de +12,45%.
*"Le mois de janvier a été particulièrement animé sur le marché immobilier belge, particulièrement en Flandre et en Wallonie*, constate Renaud Grégoire, notaire et porte-parole de notaire.be. *Les nouveaux taux réduits des droits d'enregistrement en Wallonie et en Flandre ont certainement influencé acheteurs et vendeurs. En mars, nous étions à peu près au même niveau qu'en 2024, peut-être parce que les taux d'emprunt résidentiel sont repartis un peu à la hausse."*
A Bruxelles, la hausse des ventes a été limitée : +1,15% par rapport au 1er trimestre 2024. En Flandre, elle a été marquée : +19,1%.
*« On a constaté en Flandre que de nombreux acheteurs ont demandé à leur notaire de passer leur acte après le 1er janvier,* continue Renaud Grégoire. *En moyenne, cela a permis aux acheteurs de diminuer leurs taxes d'environ 3.000€. Combiné avec, à ce moment-là, une réduction des taux d'intérêts, on a une explication pour la hausse du nombre d'actes de vente lors du premier trimestre en Flandre.»*

**Comment les ventes évoluent-elles dans les provinces wallonnes**
C'est dans les provinces du Brabant Wallon (+24,51%) et de Namur (+21,48%) que le marché immobilier a été le plus animé au cours du premier trimestre 2025 par rapport au premier trimestre de 2024. Dans le Hainaut (+15,8%) et, dans une moindre mesure, dans la province de Liège (+8,42%), le nombre d'actes de vente a également augmenté. Seule la province du

Luxembourg (-3,24%) a enregistré un premier trimestre 2025 en baisse par rapport au premier trimestre 2024.

**Âge moyen des acheteurs**

Les personnes qui ont acheté une maison en Belgique au cours du dernier trimestre avaient en moyenne 38 ans. L'âge moyen d'un acheteur en Flandre était également de 38 ans. En Wallonie et à Bruxelles, les acheteurs étaient un peu plus âgés : 40 et 41 ans en moyenne.

Si l'on se concentre sur les provinces wallonnes, on constate que c'est dans le Brabant wallon que l'acheteur est en moyenne le plus âgé : 41 ans. C'est dans les provinces du Hainaut, de Liège et du Luxembourg qu'il est le plus bas : 39 ans. En 2024, la part des jeunes acheteurs de maisons (18-30 ans) était de 27% en Belgique. Elle est passée à 28% en 2025. En Wallonie, cette part a diminué de 2% : de 27% à 25%. A Bruxelles, elle restée stable : toujours 11% en 2024 comme en 2025.

L'âge moyen de l'acheteur d'un appartement était également identique en Belgique et en Flandre : 43 ans. A Bruxelles, il était de 40 ans, en Wallonie de 45 ans.

C'est dans le Hainaut qu'il est le plus élevé : 47 ans. Toutes les autres provinces de Wallonie ont un âge moyen de l'acheteur d'un appartement de 44 ans. C'est quatre ans de plus qu'à Bruxelles (40 ans).

En 2024, la part des jeunes acheteurs de maisons (18-30 ans) était de 27% en Belgique et en Wallonie et de 11% à Bruxelles. Ces parts sont montées lors du premier trimestre 2025 à 28% pour la Belgique, sont descendus à 25% pour la Wallonie et sont restées à 11% pour Bruxelles.

En 2024, la part des jeunes acheteurs d'appartements (18-30 ans) était de 26% en Belgique, de 24% en Wallonie et de 21% à Bruxelles. Ces parts sont montées en 2025 à 28% pour la Belgique, sont restées stables en Wallonie (24%) et sont montées à 23% pour Bruxelles.

**Où, en Wallonie, les jeunes acheteurs ont-ils acheté une maison ou un appartement ?**

En Wallonie, les jeunes acheteurs d'une maison ont été les plus actifs au cours du dernier trimestre dans la province du Luxembourg, où la part des acheteurs âgés de 18 à 30 ans était de 28% (29% en 2024). Leur part était la plus faible dans le Brabant wallon : 17% (15% en 2024). A Bruxelles, elle est de 11%, comme en 2024.

Au cours des trois premiers mois de 2025, les jeunes acheteurs (18-30 ans) d'appartements étaient particulièrement actifs dans la province du Luxembourg : 28% (33% en 2024). A contrario, la part la plus basse des provinces wallonnes pour les acheteurs d'appartements âgés de 26 à 30 ans se situe dans le Hainaut: elle est de 20% en 2025 (21% en 2024). A Bruxelles, les 18-30 ans étaient 23% à avoir acheté un appartement au cours des trois premiers mois de 2025 et 21% en 2024.

**Prix moyen d'une maison résidentielle en Belgique : 355.371 euros (+7,8% vs 2024)**

Une maison d'habitation dans notre pays a coûté en moyenne 355.371 euros au 1er trimestre 2025, soit une hausse de prix de +7,8% par rapport à la moyenne annuelle de 2024. A Bruxelles, le prix moyen d'une maison d'habitation a augmenté de +3,4% pour atteindre 589.280 euros. En Wallonie, le prix d'une maison résidentielle s'est élevé à 281.069 euros, soit une hausse de prix de +17,8%.

*« Il ne faut pas tirer la conclusion que le prix des maisons en Wallonie a augmenté de manière pérenne de 17,8% en Wallonie*, examine Renaud Grégoire. *Il appert que certains acheteurs ont attendu la diminution des droits d'enregistrement pour l'achat d'une habitation propre et unique pour se positionner sur des biens de meilleure qualité. Du reste, c'est surtout lors du mois de janvier que l'on a constaté une forte augmentation de l'activité immobilière dans les*

*études wallonnes. En février et en mars, c'était déjà beaucoup plus calme. La hausse de 17 % constitue une hausse de la moyenne des prix pratiqués. De nombreuses ventes de biens de valeur plus faibles sont intervenues fin 2024, les acquéreurs préférant dans ce cas bénéficier encore du chèque habitat applicable pour les achats/crédits réalisés en 2024. Ainsi, par exemple, le prix moyen d'une maison vendue en Wallonie en décembre 2024 était de 204.217€ et, en novembre, de 231.643€. En décembre 2024, le prix moyen d'une maison en Wallonie était du reste très proche du prix d'une maison : un appartement se vendait à 203.851€ alors que le prix moyen sur toute l'année est de 238.691€. Il faut donc nuancer cette augmentation au vu du type de bien vendu. En janvier 2025, 44% des maisons ont été vendues à un prix supérieur à 300.000€. En décembre 2024, ce marché ne représentait que 13%.»*

**Maisons d'habitation dans les provinces wallonnes**
C'est dans le Brabant wallon que l'on trouve les maisons wallonnes les plus chères : 442.307€ lors du premier trimestre 2025 soit une hausse de 6% par rapport à 2024. La hausse la plus spectaculaire a été enregistrée dans la province la moins active : au Luxembourg (+ 19% pour un prix moyen de 307.675€). Les maisons les moins chères restent dans le Hainaut : 224.002€ malgré une hausse de 14%.

**Prix moyen d'un appartement en Belgique : 271 218 € (stable par rapport à 2024)**
Un appartement dans notre pays a coûté 271.218 euros au 1er trimestre 2025. Le prix moyen est resté au même niveau qu'en 2024.
En Wallonie, le prix a augmenté de +4% à 206.475 euros. A Bruxelles, le prix d'un appartement a augmenté de +1,4%, pour atteindre un prix moyen de 294.884 euros. En Flandre, le prix moyen d'un appartement a baissé de -1,2% à 279.332 euros.

**Prix d'un appartement dans les provinces wallonnes et à Bruxelles**
C'est dans le Brabant wallon que l'on trouve les appartements wallons les plus chers avec un prix moyen de 257.012€, malgré une diminution de -3,1% lors du premier trimestre par rapport au prix de 2024. Toutes les autres provinces wallonnes ont enregistré une hausse de la moyenne de leur prix. La plus forte augmentation a eu lieu dans la province de Liège (+7,5%) avec un prix moyen de 202.376€.

**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 1.098 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, 3,5 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 1.098 études notariales compte 1.788 notaires et 9.263 employés. Ensemble, ils traitent plus de 1,175.000 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