Bruxelles 17 juillet 2025

Sous embargo jusqu'au jeudi 17 juillet 2025, 6h

BAROMÈTRE IMMO 1er SEMESTRE 2025
NOMBRE DE VENTES PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2024 :

+16,7% EN BELGIQUE, +16% EN WALLONIE, + 8,6% À BRUXELLES

LE PRIX DES MAISONS AUGMENTE EN BELGIQUE, CELUI DES APPARTEMENTS RESTE STABLE AU NIVEAU NATIONAL

Au cours du dernier semestre, il y a eu plus de 16% de ventes supplémentaires dans notre pays par rapport au 1er semestre 2024. En Flandre, la croissance a été la plus forte (environ 18,2 %) mais elle a aussi été marquée en Wallonie (+16%). Le marché à Bruxelles est aussi à la hausse (+8,6%). C'est ce que révèle le Baromètre immobilier de la Fédération des notaires (Fednot).
Le prix moyen d'une maison d'habitation est en hausse : +5,1%. Celui d'un appartement est resté relativement stable au niveau national : +0,2%. En Wallonie, on observe une hausse des prix pour les maisons (+13,4%) et pour les appartements (+3,9%). À Bruxelles, la hausse est modérée : + 1,5% pour les appartements et +1,2% pour les maisons.
Les jeunes acheteurs (18-30 ans) d'appartements ont connu la même activité lors des six premiers mois de 2025 en Wallonie qu'en 2024 : leur part est resté à 26 %.Pour les maisons, leur part est passée à 28% en 2025 alors qu'elle était de 30% en 2024.

L'évolution des prix dans les communes sont disponibles Baromètre de l'immobilier - Notaire.be

Le nombre de ventes augmente à nouveau : +16,7% en Belgique et +16% en Wallonie
Fednot a analysé l'ensemble des transactions immobilières conclues au cours du 1er semestre. Il en ressort qu'au niveau national, il y a eu +16,7% de ventes supplémentaires par rapport au 1er semestre 2024.
En Flandre, la croissance est légèrement supérieure : +18,2%. À Bruxelles, les ventes ont augmenté de +8,6%. En Wallonie, la croissance est de +16%.
« Au début de l'année 2025, après des années difficiles, nous avons assisté à un redémarrage du marché en termes de nombre de ventes, analyse Renaud Grégoire, notaire et porte-parole de notaire.be. *Cette tendance s'est poursuivie au cours des derniers mois. Cette reprise est encore plus marquée au nord du pays qu'en Wallonie, si bien qu'on ne peut pas l'attribuer exclusivement à la réforme des droits d'enregistrement et à la possibilité de bénéficier d'un taux de 3% pour l'achat d'un bien immobilier propre et unique. »*

Comment les ventes évoluent-elles dans les provinces wallonnes ?
C'est dans les provinces du Brabant wallon (+26,9%) et du Luxembourg (+19,8%) que le marché immobilier a été le plus animé au cours du premier semestre 2025 par rapport au premier

semestre de 2024. Cette hausse a également été vécue dans les provinces de Namur (+16,8%), Liège (+16,2%) et du Hainaut (+11,3%).

Âge moyen des acheteurs de maisons
Les personnes qui ont acheté une maison en Belgique au cours du dernier semestre 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 : 39 et 41 ans en moyenne.
L'âge moyen de l'acheteur d'un appartement en Belgique était de 42 ans. En Flandre, il était de 43 ans. À Bruxelles, il était de 40 ans et en Wallonie de 44 ans.
Si l'on se concentre sur les provinces wallonnes, on constate que c'est dans le Hainaut que l'acheteur d'un appartement est en moyenne le plus âgé : 46 ans. C'est dans la province du Luxembourg qu'il est le plus bas : 42 ans, soit la moyenne nationale.
En 2024, la part des jeunes acheteurs de maisons (18-30 ans) était de 30% en Belgique. Elle est restée à 30% en 2025. En Wallonie, cette part est passée de 30% à 28%. À Bruxelles, elle restée stable : 12% en 2024 pour 11% en 2025.
L'âge moyen de l'acheteur d'un appartement est en Belgique de 42 ans, un an de moins qu'en 2024. À Bruxelles, il était de 40 ans, en Wallonie de 44 ans.
C'est dans le Hainaut qu'il est le plus élevé : 46 ans, deux ans de plus qu'en 2024. Toutes les autres provinces de Wallonie ont un âge moyen de l'acheteur d'un appartement de 44 ans, sauf la province du Luxembourg (42 ans). C'est à Bruxelles que la moyenne est la plus basse du pays : 40 ans.

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 semestre dans la province du Luxembourg, où la part des acheteurs âgés de 18 à 30 ans était de 30% (31% en 2024). Leur part était la plus faible dans le Brabant wallon : 19% (19% en 2024). A Bruxelles, elle est de 11% (12% en 2024).
Au cours des six premiers mois de 2025, les jeunes acheteurs (18-30 ans) d'appartements étaient particulièrement actifs dans la province du Luxembourg : 33% (35% en 2024). A contrario, la part la plus basse des provinces wallonnes pour les acheteurs d'appartements âgés de 18 à 30 ans se situe dans le Hainaut: elle est de 23% lors du premier semestre 2025 (23% en 2024). A Bruxelles, les 18-30 ans étaient 24% à avoir acheté un appartement au cours des six premiers mois de 2025 et 25% en 2024.

Prix moyen d'une maison résidentielle en Belgique : 346.648 euros (+5,1% vs 2024)
Une maison d'habitation dans notre pays a coûté en moyenne 346.648 euros au 1er semestre 2025, soit une hausse de prix de +5,1% par rapport à la moyenne annuelle de 2024. A Bruxelles, le prix moyen d'une maison d'habitation a augmenté de +1,2% pour atteindre 576.763 euros. En Wallonie, le prix d'une maison résidentielle s'est élevé à 270.627 euros, soit une hausse de prix de +13,4% par rapport à 2024.
Cette hausse s'explique par le fait que de nombreux acheteurs ont attendu la réduction des droits d'enregistrement en début d'année.
«Lors des trois premiers mois de 2025, le prix des maisons en Wallonie avait augmenté de 17,8% en Wallonie, examine Renaud Grégoire. *À ce moment-là, on prévenait déjà que le prix des maisons n'avait pas pour autant augmenter de matière pérenne, qu'un certain effet d'aubaine avait été constaté. S'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, le prix moyen est reparti vers la baisse après les trois premiers*

mois de l'année 2025. C'était surtout lors du mois de janvier que l'on avait constaté une forte augmentation de l'activité immobilière dans les études wallonnes. La hausse de 13,4% constitue une hausse de la moyenne des prix pratiqués. Rappelons que lors des trois premiers mois de 2025, une maison en Wallonie était vendue en moyenne à 281.069 €. On constate une sorte de phénomène de lissage, l'augmentation des prix est moins significative. On s'attend à ce que, d'ici la fin de l'année, cette augmentation soit encore relativisée pour probablement se stabiliser aux alentours de 5% ou 6% sur l'ensemble de l'année 2025.»

Maisons d'habitation dans les provinces wallonnes
C'est dans le Brabant wallon que l'on trouve les maisons wallonnes les plus chères : 444.902€ lors du premier semestre 2025 soit une hausse de 6,7% par rapport à 2024. La hausse la plus spectaculaire a été enregistrée dans la province la moins active : au Luxembourg (+ 17,2% pour un prix moyen de 303.134€). Les maisons les moins chères restent dans le Hainaut : 216.837€ malgré une hausse de 10,3%.

Prix moyen d'un appartement en Belgique : 271.994 € (stable par rapport à 2024)
Un appartement dans notre pays a coûté 271.994 euros au 1er semestre 2025. Le prix moyen est resté au même niveau qu'en 2024 (+0,2%).
En Wallonie, le prix a augmenté de +3,9% à 206.297 euros. À Bruxelles, le prix d'un appartement a augmenté de +1,5%, pour atteindre un prix moyen de 295.068 euros. En Flandre, le prix moyen d'un appartement a baissé de -0,4% à 281.541 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 262.403€, malgré une diminution de -1% lors du premier semestre 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 les provinces de Namur et de Liège (+6,8%) avec un prix moyen de 210.339€ pour la première et de 200.920€ pour la seconde.

Appartements : construction neuve vs construction existante
La part des appartements neufs dans notre pays au cours du dernier semestre était de 9%. À titre de comparaison, elle était de 11,1 % l'année dernière. En 2021, elle sera encore de 20,2%.
En moyenne, un appartement neuf en Belgique coûtait 347.778 euros lors du dernier semestre. En 2024, il était de 337.743 euros.
En Wallonie, le prix moyen était de 278.308 euros lors du premiers semestre 2025. L'année dernière, il était de 263.599 euros.
À Bruxelles, ce prix moyen pour un appartement neuf était de 323.612€ lors des six premiers mois de cette année versus 360.839€ en 2024.

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