Bruxelles, 9 janvier 2025

Sous embargo jusqu'au jeudi 9 janvier, 6h

BAROMÈTRE DES NOTAIRES: L'IMMOBILIER DE l'ANNÉE 2024 : PRESQUE AUTANT DE VENTES QU'EN 2023 : -0,7% LES PRIX DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS AUGMENTENT EN BELGIQUE (+2,2% ET +2,5%) ET À BRUXELLES (+1,4% ET + 3,7%) EN WALLONIE, ILS SONT EN BAISSE (-0,8% POUR LES MAISONS ET -0,3% POUR LES APPARTEMENTS)

L'année dernière, il y a eu presque autant de ventes dans notre pays qu'en 2023 : la différence n'est que de -0,7%. 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 : +2,2% et +2,5%, hors inflation.

Le marché immobilier se redresse au cours de l'année

Fednot a analysé toutes les transactions immobilières conclues dans notre pays en 2024. Il en ressort que l'année dernière, il y a eu -0,7% de ventes en moins par rapport à 2023. Cette année-là, le nombre de ventes avait connu une grosse diminution de -15 % par rapport à 2022.

« En 2024, le marché immobilier s'est lentement redressé, constate Renaud Grégoire, notaire et porte-parole de notaire.be. Au cours des trois premiers mois de l'année, le nombre de ventes a encore baissé de 7,3 % par rapport à la même période en 2023. À la mi-2024, la baisse était de -4,2 %. Sur l'ensemble de l'année, nous avons presque retrouvé les niveaux de 2023.»

Comment le nombre de ventes dans les régions a-t-il évolué ?

En Flandre et à Bruxelles, le nombre de ventes est resté pratiquement stable : -0,7 % et +0,3 %. En Wallonie, la baisse est de -1%, peut-être en raison de l'annonce de la réduction de la taxe des droits d'enregistrement dont l'entrée en vigueur était le 1er janvier 2025.

Nombre de ventes à Bruxelles et en Wallonie

Le nombre de ventes à Bruxelles a légèrement augmenté en 2024 : +0,3% avec un marché dominé à 70,3% par la vente d'appartements. En Wallonie, une baisse a été constatée : -1% de ventes en moins en 2024 par rapport à l'année précédente. C'est dans le Brabant Wallon et le Luxembourg que la baisse a été la plus marquée : -5,6% dans ces deux provinces. Le Hainaut, avec une légère diminution de -0,1% est la troisième province en déficit. Liège (+0,2%) et Namur (+1,2%) sont en hausse.

Âge moyen de l'acheteur

L'âge moyen de l'acheteur n'a pas varié en Belgique : en 2024, comme en 2023, il reste à 39 ans. A Bruxelles et en Flandre il est également resté stable : 40 ans pour la capitale de la Belgique et 39 ans pour la Flandre. En Wallonie, on a constaté une baisse : 40 ans en 2023 versus 39 ans en 2024.

La part des jeunes acheteurs en légère baisse

L'année dernière, 29,1 % des acheteurs dans notre pays avaient 30 ans ou moins. En 2023, leur part d'achat était de 29,3 %. C'est en Flandre que la part des jeunes acheteurs est la plus élevée : 27,8 % (vs 30,4% en 2023). En Wallonie, elle était de 28,6 % en 2023 et de 27,7% en 2024. A Bruxelles, la part des acheteurs de moins de 30 ans est passée de 20,8% en 2023 à 19,5% un an plus tard.

Dans les Provinces Wallonnes, c'est dans le Brabant Wallon qu'elle est la plus basse : 24,5%. A Namur, elle est à 27%, à 31,1% dans le Luxembourg et à 31,4% à Liège.

Prix moyen d'une maison résidentielle en Belgique : 329.743 euros (+2,2% vs 2023)

Une maison d'habitation dans notre pays a coûté en moyenne 329.743 euros en 2024, soit une augmentation de prix de +2,2% par rapport à 2023 (322.780€). Si l'on tient compte de la différence en termes d'inflation entre 2024 et 2023, il s'agit d'une baisse de prix de -0,8%. En Flandre, le prix moyen d'une maison résidentielle a augmenté de +2,5% pour atteindre 367.595 euros. À Bruxelles, le prix a atteint 570.110 euros (+1,4%, 562.489€ en 2023). En Wallonie, par contre, on a constaté une baisse du prix d'une maison résidentielle qui s'est élevé à 238.691 euros en 2024 (-0,8%) versus 240.649€ en 2023.

Les maisons dans les différentes provinces
Dans les Provinces Wallonnes, le prix des maisons a augmenté partout sauf dans le Luxembourg. Dans cette province, le prix d'une maison a baissé de 3,8% passant de 268.712€ en 2023 à 258.553€ en 2024. C'est la deuxième Province Wallonne la plus chère, talonnée par Namur où le prix d'une maison a augmenté de 1,4% en 2024 (245.620€). C'est dans le Brabant Wallon qu'une maison se négociait en moyenne au prix le plus élevé : 417.128€ en 2024 vs 415.850€ en 2023 (+0,3%). Le Hainaut a connu une hausse de +0,7% pour ses maisons passant de 195.078€ en 2023 à 196.536€ en 2024. A Liège, la hausse est moins marquée : +0,1% (de 231.959€ en 2023 à 232.299€ en 2024). Bruxelles reste la Province la plus chère de Belgique avec des maisons vendues en moyenne à 570.110€ en 2024 (vs 562.489€ en 2023; +1,4%). Toutes les Provinces flamandes ont constaté une hausse des prix de leurs maisons. Les plus chères sont à vendre dans le Brabant Flamand avec des prix moyens de 423.274€ en 2024 (+0,7%, soit la plus faible augmentation en Flandre).

Prix moyen d'un appartement en Belgique : 271.330 euros (+2,5% vs 2023)

Un appartement dans notre pays a coûté en moyenne 271.330 euros en 2024, soit une augmentation de prix de +2,5% par rapport à 2023 (264.792€). Si l'on tient compte de l'inflation, le prix a baissé de -0,5%.

À Bruxelles, après une très légère baisse des prix en 2023 (-0,3 %), une augmentation de +3,7 % a été enregistrée cette année pour atteindre un prix de 290.763 euros (280.520€ en 2023 et 281.229€ en 2022 après deux années de hausse).

En Wallonie, le prix d'un appartement a baissé en 2024 : il est de 198.531€ versus 199.130€ un an plus tôt (-0,3%).

En Flandre, le prix moyen d'un appartement a augmenté de +2,2% pour atteindre 282.574 euros. En Wallonie le prix est resté pratiquement stable, avec une moyenne de 198.531 euros (-0,3%) en 2024 (vs 199.130€ en 2023).

Le prix des appartements dans les différentes provinces wallonnes
Les prix moyens des appartements ont baissé dans trois Provinces Wallonnes sur cinq. C'est dans la Province de Namur qu'elle est la plus marquée (-3,5%) : 204.207€ en 2023 vs 196.995€ en 2024. A Liège, les appartements « partaient » en moyenne à 190.812€ en 2023 et à 188.203€ en 2024 (-1,4%). Même tendance dans le Luxembourg (224.565€ en 2023 vs 222.760€ en 2024 (soit -0,8%). Dans le Brabant Wallon, les appartements se vendaient en moyenne à 265.164€ en 2023 et à 265.088€ en 2024, soit une baisse tout à fait marginale. La seule hausse constatée dans les Provinces Wallonnes l'a été dans le Hainaut et elle est significatives (+4%) : 164.709€ en 2023 vs 171.369€ en 2024.

Appartements : construction neuve ou propriété existante
En 2023, 14,8 % des appartements vendus étaient des appartements neufs. En 2022, cette proportion était encore de 19,5 %. Elle est passée à 11,6% en 2024. En 2019, la part des appartements neufs était encore légèrement supérieure à 22 %.

« La part des appartements neufs était clairement en baisse, et ce dans les trois régions. Cela est de toute façon lié au coût, analyse Renaud Grégoire. Les acheteurs recherchent de plus en plus une alternative à un appartement économe en énergie sur le marché existant. »

C'est en Wallonie que la part des appartements neufs vendus est la plus élevée en 2024 : 16,3% versus 13,6% en Flandre. A Bruxelles, seuls 2,4% d'appartements neufs ont été vendus.

En Belgique, un appartement neuf coûtait en moyenne en 2024 337.743€ soit une augmentation de 3,69% par rapport à l'année précédente (325.724€). Un appartement existant, lui, s'est vendu en moyenne à 263.141€ en Belgique soit 3,13% en plus par rapport à 2023 (255.156€).

En Wallonie, les acheteurs ont payé en moyenne 263.599 euros pour un appartement neuf (+0,9% versus 2023) et 186.690€ pour un appartement existant (+1,1% versus 2023). A Bruxelles, un appartement neuf s'est vendu en moyenne à 360.839€ en 2024 (+ 6% par rapport à 2023) et un existant 290.057€ (+4% par rapport à 2023).

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 9 premiers mois de 2024, soit 2,9%.

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, 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 1.113 études notariales compte 1.754 notaires et 9.760 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