.

Bruxelles 13 janvier 2026

Sous embargo jusqu'au mardi 13 janvier 2026, 6h

BAROMÈTRE DES NOTAIRES - L'IMMOBILIER DE l'ANNÉE 2025 : +14,2% : LE BOOM IMMOBILIER BELGE EN 2025 LA WALLONIE (+16,7%) ET LA FLANDRE (+14,1%) DYNAMISENT LE MARCHÉ ET FAVORISENT L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Tout au long de 2025, le marché immobilier est reparti à la hausse en Belgique avec une année historique où le nombre de ventes a augmenté sensiblement dans les trois régions. Depuis 2021, 38% (+6%) des 18-35 ans ont pu acquérir un appartement en Wallonie.

Le nombre de ventes est en forte progression en 2025

Fednot a analysé toutes les transactions immobilières conclues dans notre pays en 2025. Il en ressort que l'année dernière, il y a eu +14,2% de ventes en plus par rapport à 2024. Ces chiffres sont en très forte progression par rapport à l'année 2024 qui avait connu une légère baisse des ventes par rapport à 2023 : - 0,7%.

« La progression en termes de ventes en 2025 est assez prononcée, constate Renaud Grégoire, notaire et porte-parole de Notaire.be. *+14,2% est un indicateur de forte hausse par rapport aux dernières années car, si on évalue la hausse sur les cinq dernières années, elle n'est* que *de 11%, soulignant ainsi l'importance du dernier exercice. Pour mémoire, les ventes avaient baissé de -15,2% entre l'exercice 2023 et celui de 2022. Au premier trimestre de 2025, cette augmentation était de +15,7%, de +16,7% au deuxième trimestre, de +15,1% au troisième trimestre et de 14,2% au quatrième trimestre. Le marché a donc retrouvé un dynamisme certain, particulièrement durant les six premiers mois de l'année.»*

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

Si cette hausse des transactions (+14,2% au niveau national) est généralisée à l'ensemble du pays, la Wallonie fait figure de locomotive à ce dynamisme : +16,7%. Suit la Flandre avec une augmentation de + 14,1% et Bruxelles avec +7,1%.

« Pour la Wallonie, il est évident que la réforme des droits d'enregistrement et la possibilité de bénéficier d'un taux de 3% pour l'achat d'un bien immobilier propre et unique, ont joué un rôle », poursuit Renaud Grégoire. *« Cela semble particulièrement significatif en milieu urbain qui voit la moyenne d'âge se réduire avec un plus grand nombre de jeunes qui ont eu l'opportunité d'acheter un appartement. L'accès à la propriété a été facilité pour les primo-acquérants. L'augmentation des transactions est également liée aux incertitudes (économiques et financières) qui entourent les autres biens d'investissement ».*

Comment les ventes évoluent-elles dans les provinces wallonnes ?

Les cinq provinces wallonnes ont toutes enregistré une hausse du nombre de ventes. Dans deux provinces, elle dépasse même les +20% : +28,1% dans le Brabant wallon et + 20,3% dans la province du Luxembourg. La province de Liège connaît une hausse de + 16,9%, celle de Namur de + 16,2% et celle du Hainaut de + 12,5%.

Âge moyen des acheteurs en Belgique
Au niveau de l'âge des acheteurs, celui-ci n'a pas beaucoup évolué pour les maisons au niveau national au fil des années : en 2021, les 18-35 ans avaient acheté 49% des biens mis en vente pour… 49% en 2025. Pour les appartements, la proportion des 18-35 ans en 2021 était de 35% pour 41% en 2025.

La part des jeunes acheteurs en Wallonie
En Wallonie, pour les maisons, les chiffres des jeunes acheteurs sont très proches de ceux que l'on a enregistrés au niveau national : 49% en 2021 pour les 18-35 ans versus… 49% en 2025 pour la même tranche d'âge. En 2021, les 18-35 ans avaient fait l'acquisition de 32% des appartements contre 38% en 2025.

Prix moyen d'une maison en Belgique : 348.800 euros (+5,8 % par rapport à 2024)
Les maisons en Belgique ont été mieux valorisées en 2025. En moyenne, dans le pays, une maison valait 348.800€, soit une augmentation de +5,8% (329.743€ en 2024.).
« Le dynamisme du marché entraîne logiquement une certaine pression sur les prix. Cet élément paraît sensiblement plus marqué pour les biens récents ou qui ont fait l'objet d'une rénovation énergétique, particulièrement prisés. Sur le terrain, on a le sentiment que les biens anciens connaissent actuellement un sérieux coup d'arrêt au vu des contraintes énergétiques», souligne Renaud Grégoire.
C'est toujours dans la région de Bruxelles que l'on retrouve les maisons les plus chères de Belgique : elles se sont vendues, en 2025, en moyenne à 582.930€ (+2,2% par rapport à 2024).
C'est ensuite en Flandre que l'on retrouve les maisons les plus chères : en moyenne, en 2025, elles ont été négociées à 380.655€ (+3,6%).
« La forte augmentation au niveau des prix constatée en Wallonie (+ 13,4%, soit en moyenne 270.790€ pour une maison) est en réalité une augmentation du niveau moyen des prix pratiqués. Cela signifie que pour un même bien, le prix pratiqué en 2025 est légèrement supérieur à celui de 2024 mais que l'accessibilité à un marché immobilier moins coûteux fiscalement permet d'acquérir des biens de meilleure qualité et donc souvent plus cher. Les exigences bancaires, aujourd'hui généralisées, obligent les acquéreurs soit à budgéter la rénovation énergétique du bien, soit à se tourner directement vers des biens avec un niveau énergétique de qualité qui sont par essence plus chers. »

Prix moyen d'une maison dans les différentes provinces wallonnes
La moyenne du prix d'une maison a augmenté de +13,4% en Wallonie passant de 238.691€ en 2024 à 270.790€ en 2025.
« Cette forte hausse apparente n'a cessé de se réduire au fur et à mesure de l'année en Wallonie, soutient Renaud Grégoire. *Elle a été davantage marquée au premier trimestre de l'année (+17,8%). »*
Au niveau des prix, Brabant wallon a connu une augmentation de 9,2 % soit un prix moyen de 455.569€ en 2025 (versus 417.128€ en 2024). C'est dans la province du Luxembourg que la hausse des prix des maisons a été la plus élevée : +14,1% (295.009€). C'est dans le Hainaut, malgré une hausse de 10,7%, que l'on trouve les maisons les moins chères de Wallonie (et de Belgique) : 217.655 €. À Liège, en 2025, une maison s'est vendue en moyenne à 263.077€ (+13,2%) et à Namur à 271.339€ (+10,5%).

Prix moyen d'un appartement en Belgique : 277.927 euros (+2,4 % par rapport à 2024)
En 2025, le prix moyen d'un appartement en Belgique a légèrement augmenté : + 2,4%, passant de 271.330€ en 2024 à 277.927€ en 2025. Une hausse de prix très proche de ce que l'on a connu à Bruxelles (298.874€, +2,8%) et en Flandre (289.157€, + 2,3%).
« En moyenne, les appartements ont été vendus à 209.342€ en Wallonie, soit une augmentation de +5,4% par rapport à 2024, indique Renaud Grégoire. *En Wallonie, 78,5% des biens vendus sont des maisons et 21,5% des appartements* (NDLR : hors terrains, garages...). *En Wallonie, le marché des appartements était historiquement en partie aux mains des personnes plus âgées, en partie aux mains d'investisseurs en vue de la location. Cette tendance est en train d'évoluer et on constate un regain d'intérêt pour ce type de biens auprès d'un public plus jeune, l'obstacle des droits d'enregistrement (12,5 % systématiquement dus en ville) étant à présent levé. »*

Prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces wallonnes
C'est dans la province où les appartements sont les plus chers que l'on a enregistré la plus petite hausse des prix : +1,5% dans le Brabant Wallon (269.155€). La plus forte augmentation du prix d'un appartement en 2025 a été calculée dans la Province de Namur : +10,3% (217.365€). Dans la Province de Liège, le prix moyen d'un appartement a dépassé en 2025 la barre des 200.000€ : 201.033€ (+6,8%). Les appartements les moins chers sont à trouver dans le Hainaut 177.927 € (+ 3,8%). Dans la Province du Luxembourg, leur prix a augmenté de +6,2% (236.647€).

Appartements : immobilier neuf contre immobilier existant
La part des appartements neufs par rapport à celle des appartements existants ne cesse de diminuer en Belgique : en 2025, elle est de 10,1% versus 20,2% en 2021. Le prix d'un appartement neuf est toutefois toujours à la hausse en Belgique : 355.865 € en 2025 face à 337.743 € en 2024. C'est en Flandre que les appartements neufs sont les plus chers en 2025: 378.807 € . A Bruxelles, ils coûtaient en moyenne 366.429 € en 2025. En Wallonie, un appartement neuf a coûté 278.500 € en 2025.
« Les questions relatives à la TVA ont pendant de nombreux mois freiné les promoteurs. Aujourd'hui, le taux de 6 % a été confirmé et même étendu. Il permet d'envisager, en cas de destruction/reconstruction un taux favorable même dans le cas d'un investissement en vue de location. Nul doute que les promoteurs vont se tourner naturellement vers ce type de permis facilitant la commercialisation des projets à venir. »

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. Ils représentent des moyennes, tout type de biens confondus (en distinguant les appartements des maisons). 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