

**BAROMÈTRE DES NOTAIRES: L'IMMOBILIER EN 2023**

**LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN LÉGÈRE HAUSSE (BXL ET WALLONIE),**

**LES VENTES EN FORTE BAISSÉ (-15%)**

**DES PRIX PLUS OU MOINS STABLES**

**LA PART DES APPARTEMENTS NEUFS CONTINUE DE DIMINUER**

**LES MAISONS ÉCONERGÉTIQUES SONT DE PLUS EN PLUS CHÈRES**

*Au cours de l'année 2023, le marché immobilier belge s'est légèrement refroidi. Il y a eu moins de transactions qu'en 2022, le marché étant à la baisse au niveau général même si on observe des légères progressions à Bruxelles et en Wallonie. C'est ce qui ressort du baromètre immobilier de la Fédération du notariat (Fednot).*

**Activité immobilière en 2023: -1,1% en Belgique, + 0,4% à Bruxelles et +0,9 en Wallonie**

Fednot a analysé toutes les transactions immobilières passées lors de l'année 2023. Il en ressort que cette activité a connu une diminution de -1,1% en Belgique, la Flandre répercutant sur les chiffres généraux sa baisse de -2,4%. En ayant respectivement une part de marché de 7% et de 33%, Bruxelles et la Wallonie avec des chiffres en hausse (+0,4% et + 0,9%) ne parviennent pas à compenser la baisse constatée au nord du pays. Si l'activité immobilière connaît une baisse générale en Belgique de -1,1% par rapport à 2022, cette baisse passe à -3,1% par rapport à 2021. En remontant un plus dans le temps, Fednot constate toutefois une hausse en 2023 de +11,2% par rapport à 2020 et de + 8% en comparaison avec les chiffres de 2019.

**Activité immobilière : -15,2% en terme de ventes**

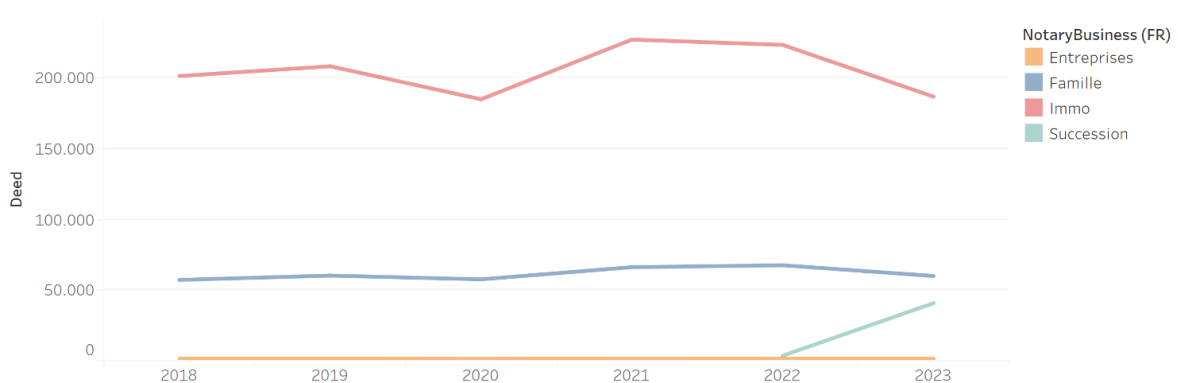
Le nombre de biens qui ont changé de mains en 2023 dans le cadre des dossiers familiaux (ex : donations et contrats de mariage) est resté plus ou moins stable par rapport aux années précédentes. Il y a eu une tendance similaire dans les dossiers gérés par les entreprises.

En terme de ventes, l'année 2023 a été particulière, avec une baisse de -15,2% par rapport à 2022. Pour la première fois, notre indice immobilier pour 2023 inclut également les transferts de biens immobiliers dans le cadre d'une succession. En conséquence, l'activité immobilière globale n'a pas trop chuté, mais la forte baisse du nombre de ventes indique qu'une partie importante du public acheteur a connu des difficultés au cours de l'année écoulée.

*« La hausse des taux d'intérêt et la situation économique générale ont clairement provoqué un refroidissement du marché », indique Renaud Grégoire, notaire et porte-parole de Notaire.be. « En 2023, il y a eu un peu plus de 210.000 ventes dans notre pays. En 2022, il s'agissait encore d'environ 248.000 ventes. Nous sommes toujours dans une période d'attente. Le marché n'a pas encore tout à fait digéré la hausse des taux d'intérêt hypothécaire et l'augmentation des prix des matières*

premières et des matériaux de construction. Le marché semble toujours attendre une remise à niveau qui n'arrivera probablement pas. On s'attend dès lors à ce que le marché retrouve une certaine forme de dynamisme durant la deuxième moitié de 2024. A ce moment, tout le monde aura probablement bien assimilé la hausse des taux hypothécaires et des prix des matériaux.»

## Graphique: actualité immobilière 2018-2023 en détails



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

Le nombre de ventes a diminué dans les trois régions. À Bruxelles et en Wallonie, il s'agit d'une baisse de -12,4% et -12,1% alors que la Flandre déplore une perte de -16,9%. Au total, pour l'ensemble du pays, on note que -15,2% d'actes de ventes en moins ont été passés en 2023 par rapport à 2022.

## Activité immobilière et ventes dans les provinces : tendances opposées

En Wallonie, la situation n'est pas homogène entre les provinces. Fednot remarque que le Brabant Wallon (+4,2%), le Hainaut (+3,2%) et Namur (+3%) sont les provinces qui ne subissent pas de dégradation de l'activité immobilière. Les provinces du Luxembourg (-4,3%) et de Liège (-1,1%) partent à la baisse.

Au niveau des ventes proprement dites, la Wallonie affiche un recul global de 12,1% que l'on peut répartir comme suit dans les différentes provinces: Brabant Wallon -8,1%, Namur -10,3%. Hainaut -11,6%, Liège -13,2%, Luxembourg -16,8%.

## Maisons vs appartements : stabilité nationale

L'évolution de la part de marché entre les maisons et les appartements reste assez limitée. Au niveau national, la proportion des appartements qui changent de propriétaires par rapport aux maisons reste assez constant : 27,7% des logements achetés sont des appartements, pour 27,1% en 2022.

### **L'âge moyen de l'acheteur a légèrement augmenté**

L'âge moyen de l'acheteur a légèrement augmenté cette dernière année, passant de 39,2 ans en 2022 à 39,5 ans en 2023. A Bruxelles, il a diminué, passant de 40 ans à 39,9 ans. En Wallonie, il reste stable. En Flandre, il est passé de 38,9 ans à 39,4 ans

### **La part des jeunes acheteurs en légère baisse**

Au cours de la dernière année, 29,3 % des acheteurs dans notre pays étaient âgés de 30 ans ou moins. En 2022, la proportion était de 30,3 %. En 2021, elle était de 27,9 %.

C'est en Flandre que la part des jeunes acheteurs est la plus élevée : 30,6 %. En Wallonie, elle était de 28,7 % et à Bruxelles, de 22,1 %.

### **Prix moyen d'une maison en Belgique : 322.780 euros (+1,1% vs 2022)**

Le prix moyen d'une maison en 2023 s'élève à 322.780 €, soit une augmentation de +1,1% par rapport à l'année précédente. Si l'on tient compte de l'inflation enregistrée en 2023 (+2,1%), l'évolution du prix des maisons est négative : -1%, soit plus ou moins -3.000 euros. Par rapport à 2019, la croissance des prix des logements est de +22,8% en moyenne. En tenant compte de l'inflation, cela représente un prix supplémentaire de +16.000 EUR (+6%) sur cette même période de 5 ans.

*« Au niveau des prix, le marché reste relativement stable avec une légère baisse, principalement au niveau des biens de moindre qualité, constate Renaud Grégoire. On s'attend à connaître une année 2024 dans le même ordre de grandeur avec une légère diminution. Actuellement, les indicateurs ne laissent pas entendre une forte diminution des prix. C'est toutefois la deuxième année que l'augmentation des prix ou la stabilisation est inférieure à l'inflation. »*

### **L'achat d'une maison à Bruxelles : prix à la baisse**

Le prix moyen pour acheter une maison à Bruxelles a baissé en un an, passant de 576.576 euros à 562.489 euros, soit une diminution de 2,4%. Sur cinq ans, le prix médian d'une maison a augmenté de 21% (pour mémoire, l'inflation est de 16,8% sur ce même laps de temps).

Bruxelles reste, ce n'est pas inattendu, la région la plus chère : en Flandre, en moyenne, il faut déboursier 358.677 € (+3%) pour acquérir une maison et 240.649 € (+2%) en Wallonie.

En Wallonie, on a constaté une augmentation de +23,1% entre 2019 et 2023.

### **L'achat d'une maison en Wallonie : la province la plus chère... moins chère**

Il existe des disparités importantes dans le prix moyen des maisons vendues en 2023 entre les différentes provinces wallonnes. Ainsi, à dans le Brabant Wallon, une maison s'est négociée au prix médian de 415.850 € (-0,5% sur un an, + 21,9% sur cinq ans) alors que dans le Hainaut il fallait, en

moyenne, déboursier moins de la moitié pour acquérir ce type de bien : 195.078€ (+1,9% sur un an, +20,4% sur cinq ans). La province du Luxembourg se trouve dans la fourchette haute (268,712€, +0,9% sur un an, + 36,1% sur cinq ans) suivie par celle de Liège (231,959€, +3,5% sur un an, +23,6% sur cinq ans) et de Namur (242,245€, + 1,6% sur un an, + 22,7% sur cinq ans).

En Flandre, Anvers est la province la plus chère avec des maisons qui changent de propriétaire avec un prix moyen de 420.129 € (+4,6%) et le Limbourg (307.935 €, + 3,9%)

### **Prix moyen d'un appartement en Belgique: 264.792 euros (+1,6% vs 2022)**

Un appartement, en Belgique en 2023, coûtait en moyenne 264.792 euros, soit une augmentation de +1,6% par rapport à l'année précédente, soit un demi-point de moins que l'inflation. Le prix moyen d'un appartement à Bruxelles reste supérieur à la moyenne nationale avec un prix de 280.520 €, soit une légère diminution de -0,3% par rapport aux douze mois précédents. En Flandre, également, le prix - 276.450€ (+3,3%) - est supérieur à la moyenne de l'ensemble du pays. De facto, c'est le prix moyen en Wallonie (199.130€) qui fait baisser le marché global. A noter, que dans cette région, aucune augmentation ou diminution notable n'est à signaler par rapport à l'année précédente ! Sur cinq ans, la tendance est à la hausse avec un bond de +11,9% qui, pour mémoire, est éloignée de la hausse du prix des maisons (+23,1%) dans cette même région pendant cette même période.

A noter, qu'à Bruxelles, 35% des logements vendus sont des maisons pour 65% des appartements, une proportion inédite dans les autres régions : 84% pour les maisons et 16% pour les appartements en Wallonie et 72,5% pour les maisons vs 27,5% pour les appartements en Flandre.

### **Appartements dans les provinces wallonnes : 100.000€ de différence**

En décortiquant la Wallonie par province, on constate qu'un appartement, dans le Brabant Wallon se négociait en 2023 à 265.164 euros (-1,3% sur un an, +8,8% sur cinq ans), à 224.565€ (+7,4% et + 23,5%) au Luxembourg, 204.207€ (+5%, + 16,3%) à Namur, 190.812€ (+0,1% et + 16,1%) à Liège et 164.709€ (-2,1% et + 12,7%) dans le Hainaut. En Flandre, la province du Brabant Flamand est la seule à connaître une diminution de prix (-1%) alors qu'en 2022, elle avait connu la plus forte hausse (+8,2%) Les autres provinces flamandes sont à la hausse en 2023.

### **Maison vs appartement : 58.000€ de différence**

Le prix moyen d'un appartement est environ 58.000 euros inférieur à celui d'une maison. La différence de prix entre ce que l'on paie en moyenne entre une maison et un appartement augmente sensiblement au fil des ans. En 2019, la différence entre ces deux types de bien était de 38.000€.

### **Disparités entre les appartements avec une, deux et trois chambres à coucher**

En 2023, le prix moyen d'un appartement 3 chambres dans notre pays était en hausse : +11,8% par rapport à 2022. En moyenne, un appartement de 3 chambres dans notre pays coûte 364.961 euros,

soit près de 40 % de plus qu'un appartement de 2 chambres. Le prix moyen d'un appartement deux chambres a augmenté de 3,1%, la moins forte hausse de ces cinq dernières années.

Le prix moyen d'un appartement 1 chambre s'élevait à 189.187 euros en 2023. Par rapport à 2022, il y a eu une baisse des prix de -3,3%.

Un appartement une chambre en Wallonie coûtait en moyenne en 2023 137.508 € alors qu'à Bruxelles il fallait déboursier 216.061€. Pour un deux chambres, on a atteint le prix de 204.418€ en Wallonie et de 299.806 € à Bruxelles. Pour un trois chambres, on a passé de 252.281€ en Wallonie à 431.636€ à Bruxelles. Le prix d'un appartement une chambre à Bruxelles a diminué de -1,7% et de 3,1% en Wallonie alors que celui des deux chambres a connu une hausse : +2,3% à Bruxelles et +9,1% en Wallonie. Pour les trois chambres l'augmentation constatée est de +7,3% à Bruxelles et de +6,7% en Wallonie.

C'est le prix moyen des appartements trois chambres en Flandre qui a connu l'augmentation la plus importante (+12,2%) suivi par les appartements deux chambres en Wallonie (+9,1%).

Le surplus à payer pour passer d'un appartement de une à deux chambres varie entre +38,8% à Bruxelles et 48,7% en Wallonie et pour passer d'un deux chambres à un trois chambres entre 44% à Bruxelles et 23,4% en Wallonie.

### **Appartements: neufs vs existants**

En 2023, 14,8 % des appartements vendus étaient des appartements neufs. En 2022, on parlait de 19,5%. En 2019, la part des appartements neufs était d'un peu plus de 22 %.

En Belgique, un appartement neuf coûtait en moyenne 325.150 euros en 2023, soit +5,7% de plus qu'en 2022. Un appartement existant coûte en moyenne 255.026 euros, soit +1,9% par rapport à 2022.

Les appartements neufs à Bruxelles sont les seuls à connaître une baisse du prix moyen (-3,6%) par rapport à 2022. Comme au niveau national, la Wallonie et Bruxelles enregistrent une croissance sur cinq ans des prix des appartements existants plus forte que celle des appartements neufs. En Flandre, la tendance est inverse.

Sur les 100 appartements neufs vendus, 74 étaient situés en Flandre, 22 en Wallonie et 4 à Bruxelles.

Les ventes d'appartements neufs représentent 20,4% des ventes des appartements en région wallonne alors que ce chiffre passe à 3,7% en région bruxelloise, ce taux étant le plus bas de ces cinq dernières années.

### **Tendances en 2023 en fonction du PEB**

L'efficacité énergétique d'une maison ou d'un appartement devient un facteur de plus en plus important sur le marché immobilier. À chaque vente, un certificat de performance énergétique (CPE) est établi qui indique l'efficacité énergétique d'un logement : de A+ à G.

La part des logements économes en énergie a augmenté en 2023 en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles. En Flandre, la part des maisons et appartements labellisés de A+ à D est la plus élevée : 69,3 %. En Wallonie, ce chiffre était de 41 %, à Bruxelles de 32,8 %.

L'année dernière, en Wallonie, une maison ou un appartement labellisée A+ à D coûtait 230.000 euros. En 2022, le prix moyen était de 225.000 euros. Pour les maisons portant un label de E à G, le prix en 2023 était de 179.000 euros. En 2022, il était encore de 177.500 euros.  
A Bruxelles, un logement labellisé A+ à D coûtait 288.000 euros en 2023, soit 2.000 euros de moins qu'en 2022 (290.000€). Pour le label E à G, on constate une même tendance à la baisse : en 2023, un tel bien se négociait en moyenne à 300.000€ contre 305.000 € l'année précédente.

*Lorsque l'on parle d'inflation dans ce Baromètre de l'Immobilier, il s'agit de la différence en pourcentage entre l'inflation moyenne en 2022 et l'inflation moyenne en 2023, soit 2,1%.*

**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 1.693 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](http://www.fednot.be)

#### **Point de contact presse**

Basile Vellut  
Communication externe Fednot  
0476/28.13.89  
[basile.vellut@fednot.be](mailto:basile.vellut@fednot.be)

