

Semaine de l'immobilier



**notaire.be**

**Février 2024**

# ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Liège

# Sommaire

1. Réformes législatives 2023-2022
2. Contexte macro-économique
3. Evolution du marché immobilier en 2023
4. Âge de l'acheteur en 2023
5. Répartition des appartements nouveaux/existants en 2023
6. Prix des maisons en 2023 – Evolution depuis 2019
  - Prix des maisons en Belgique
  - Zoom sur la province de Liège
7. Prix des appartements en 2023 – Evolution depuis 2019
  - Prix des appartements en Belgique
  - Zoom sur la province de Liège
8. Prix des terrains à bâtir
9. Prix des terrains agricoles
10. Prix des garages
11. Biddit
12. Résumé de l'évolution du marché immobilier 2023
13. Conclusions
14. Perspectives 2024

# 1. Réformes législatives 2023

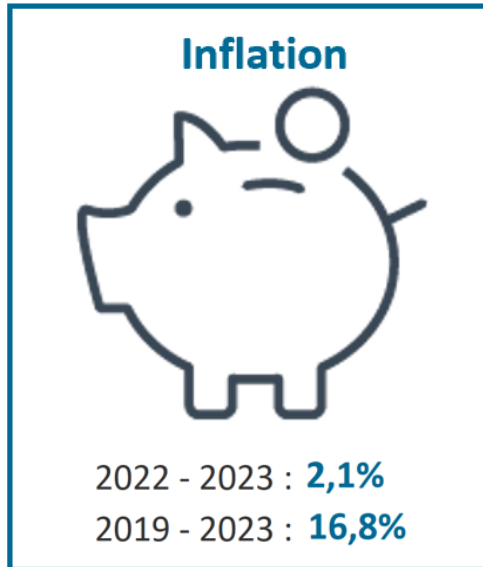
- Modification de l'abattement bruxellois depuis le 1er avril 2023
- Modification de l'abattement wallon depuis l'été 2023
- Plus de flexibilité et de souplesse pour le bail étudiant wallon
- Problèmes techniques au SPF Finances - Implications pour les candidats acquéreurs et les citoyens en attente d'un acte de crédit

# 1. Réformes législatives 2023

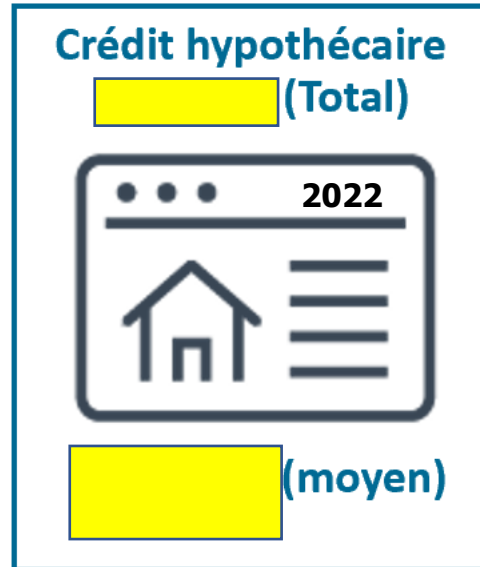
Bon à savoir:

- Infractions urbanistiques
- Dossier d'intervention ultérieure
- Contacter un notaire le plus tôt possible
- Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d'aller chez le notaire

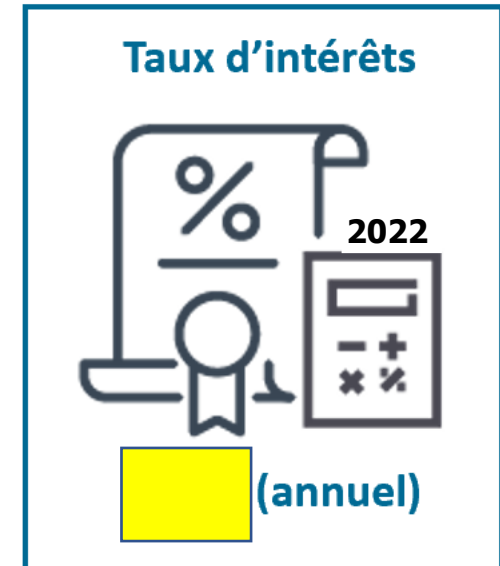
## 2. Contexte macro-économique



Source : BNB



Source : Union Professionnelle du Crédit

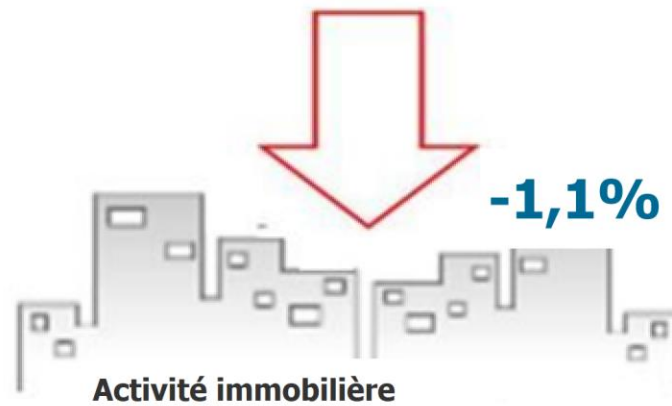


Source : BNB

# Évolution du marché immobilier en 2023

Activité immobilière

# Activité immobilière - National



2022 - 2023



# Activité immobilière - Régional

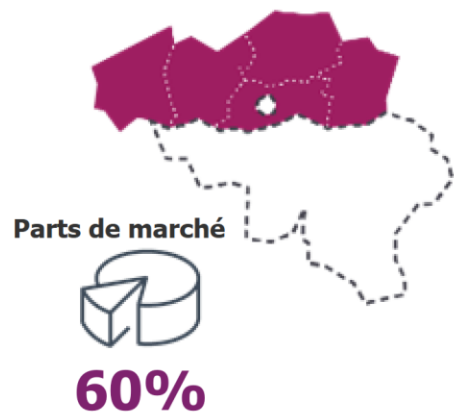


## Flandre

-2,4%



Activité immobilière  
2022 - 2023

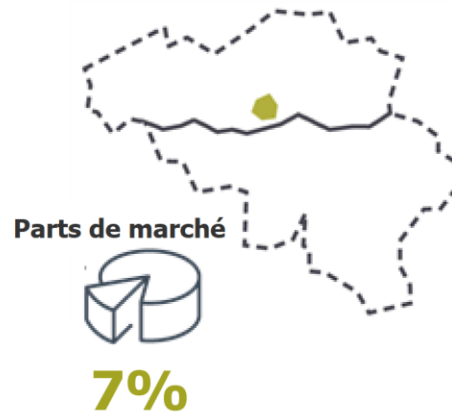


## Bruxelles

+0,4%



Activité immobilière  
2022 - 2023

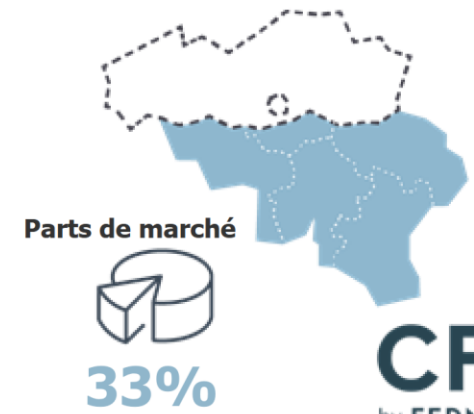


## Wallonie

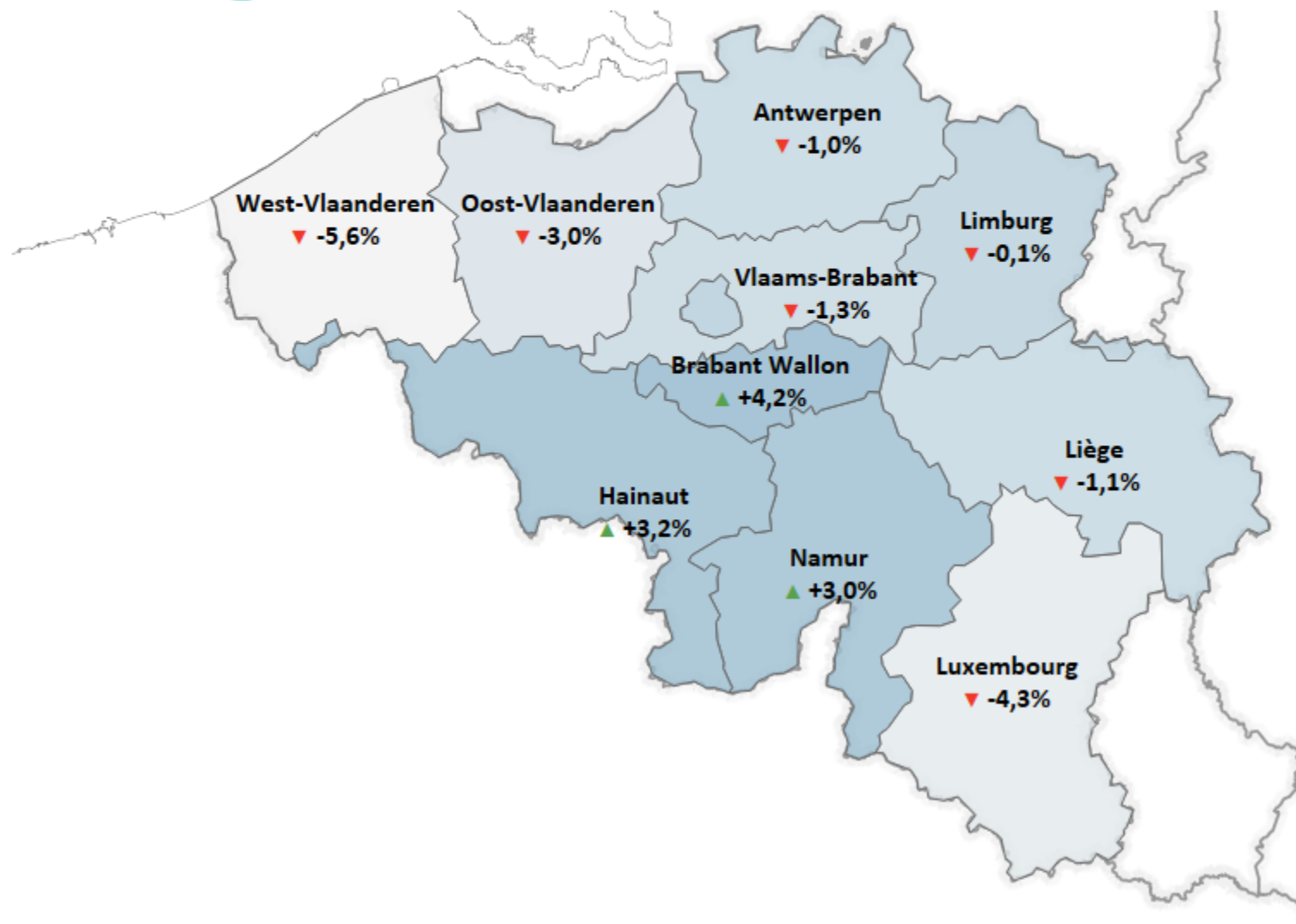
+0,9%



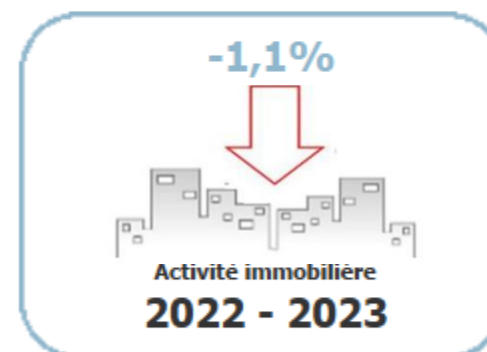
Activité immobilière  
2022 - 2023



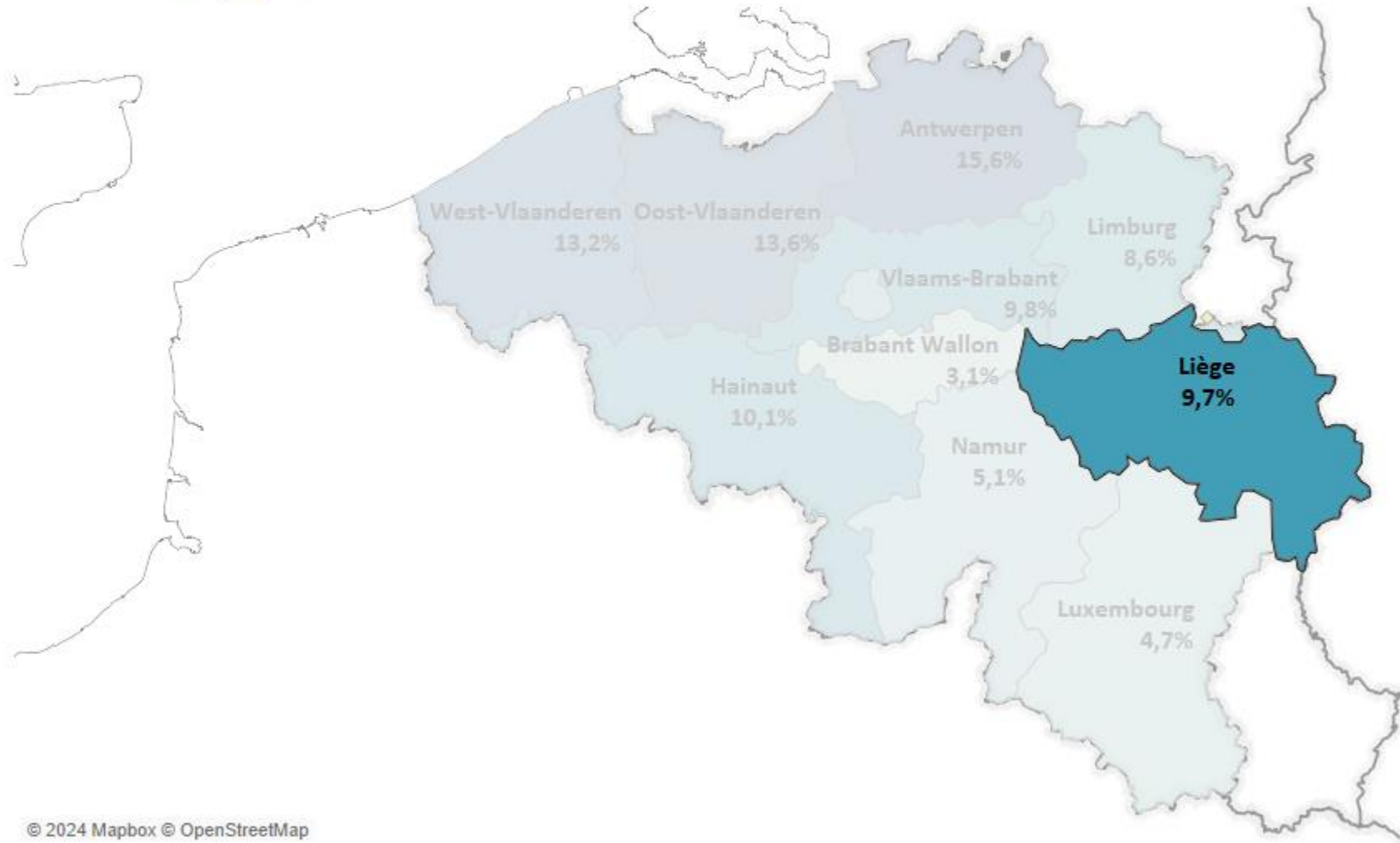
# Activité immobilière - Province de Liège



## Liège



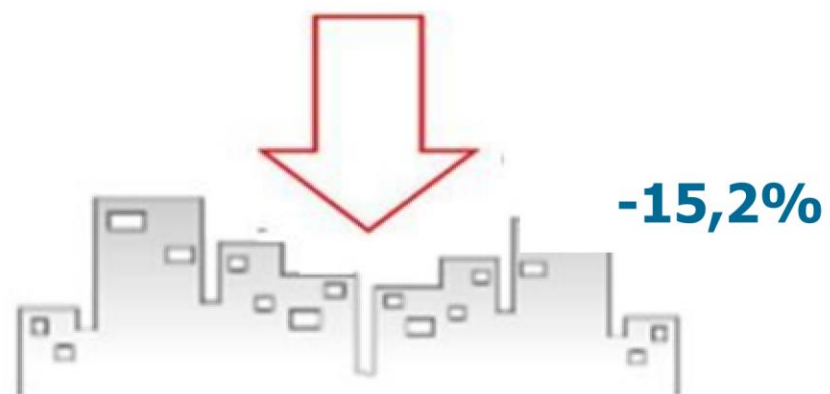
# Part de marché - Province de Liège



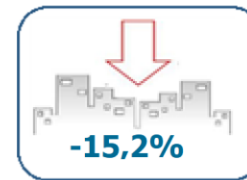
# Évolution du marché immobilier en 2023

Actes de vente

# Actes de vente - National



2022 - 2023



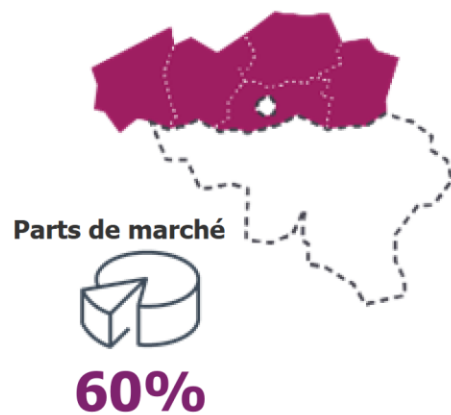
# Actes de vente - Régional

## Flandre

-16,9%

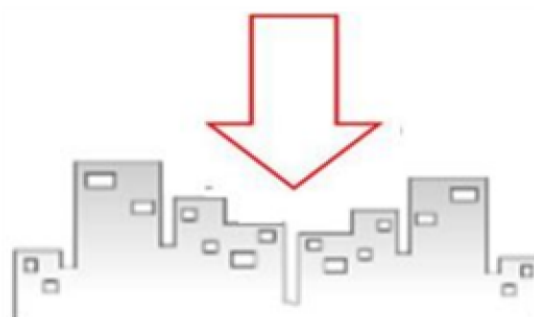


2022 - 2023

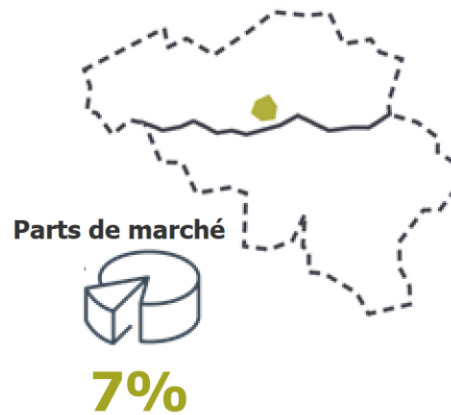


## Bruxelles

-12,4%



2022 - 2023

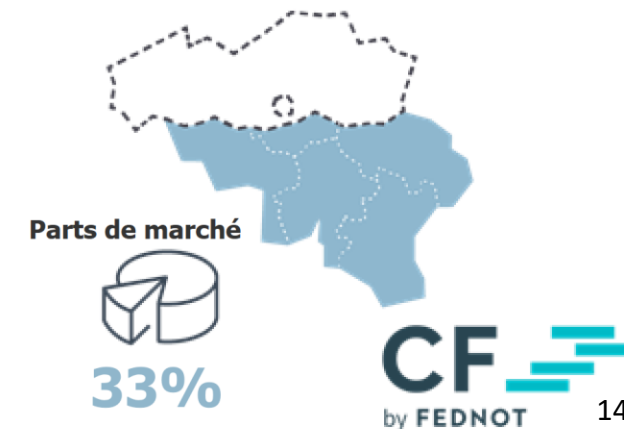


## Wallonie

-12,1%

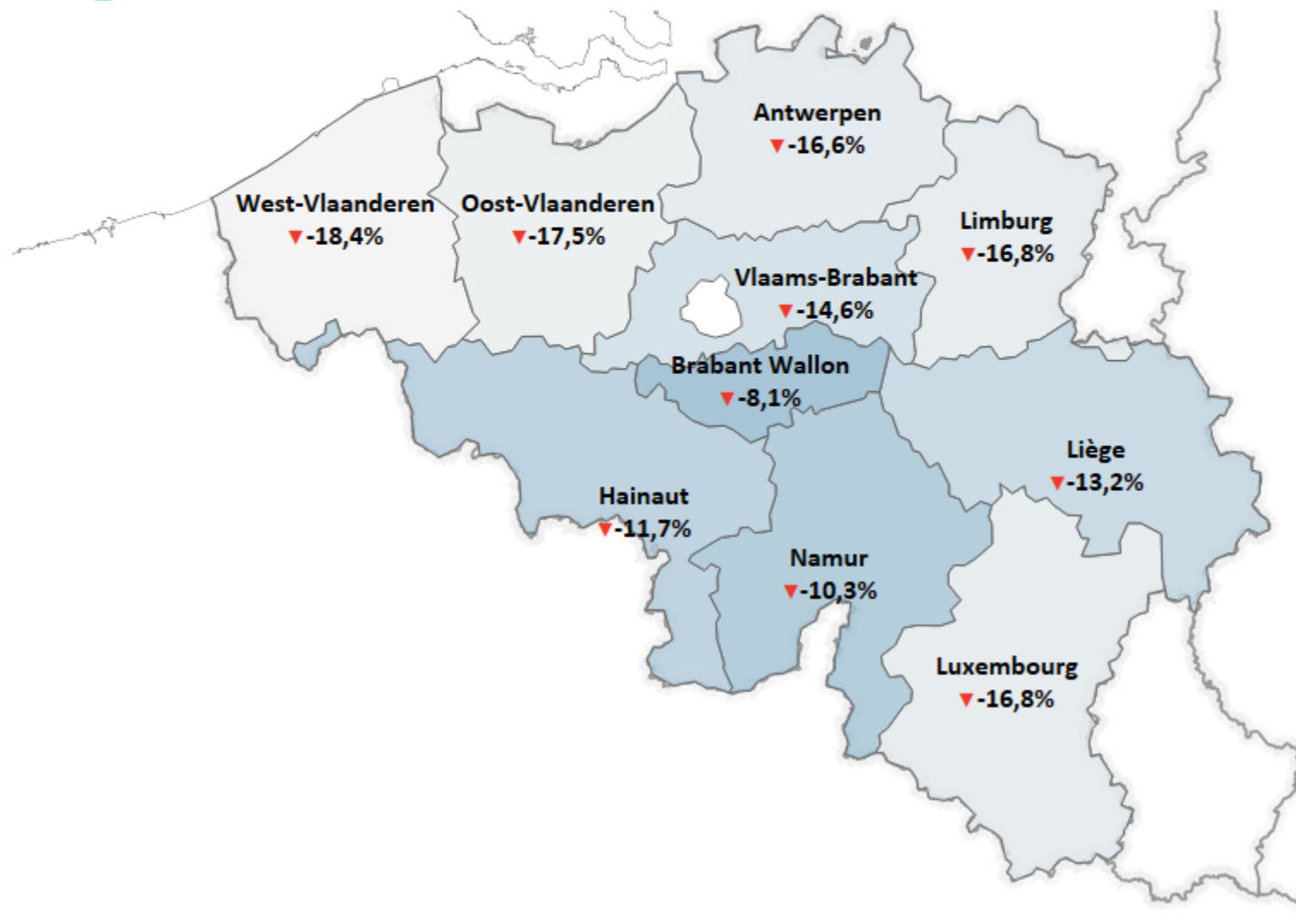


2022 - 2023



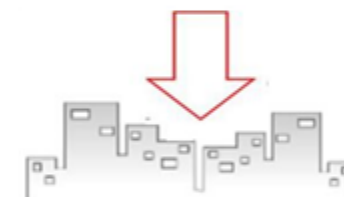


# Actes de vente - Province de Liège



## Liège

-13,2%



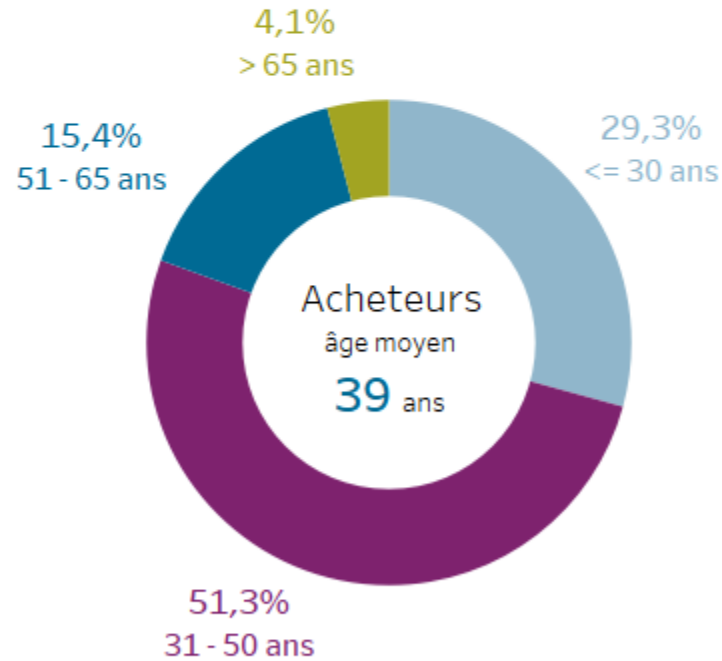
2022 - 2023

Age de l'acheteur en 2023

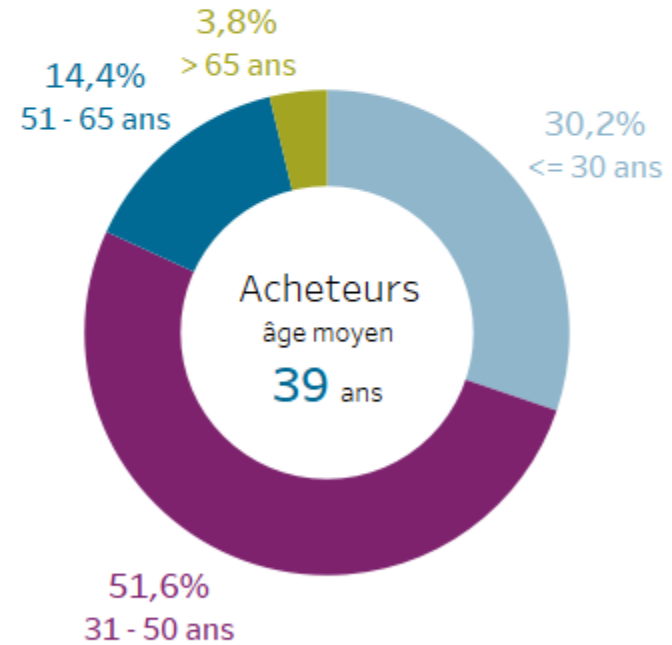


# Age des acheteurs en 2023

## National

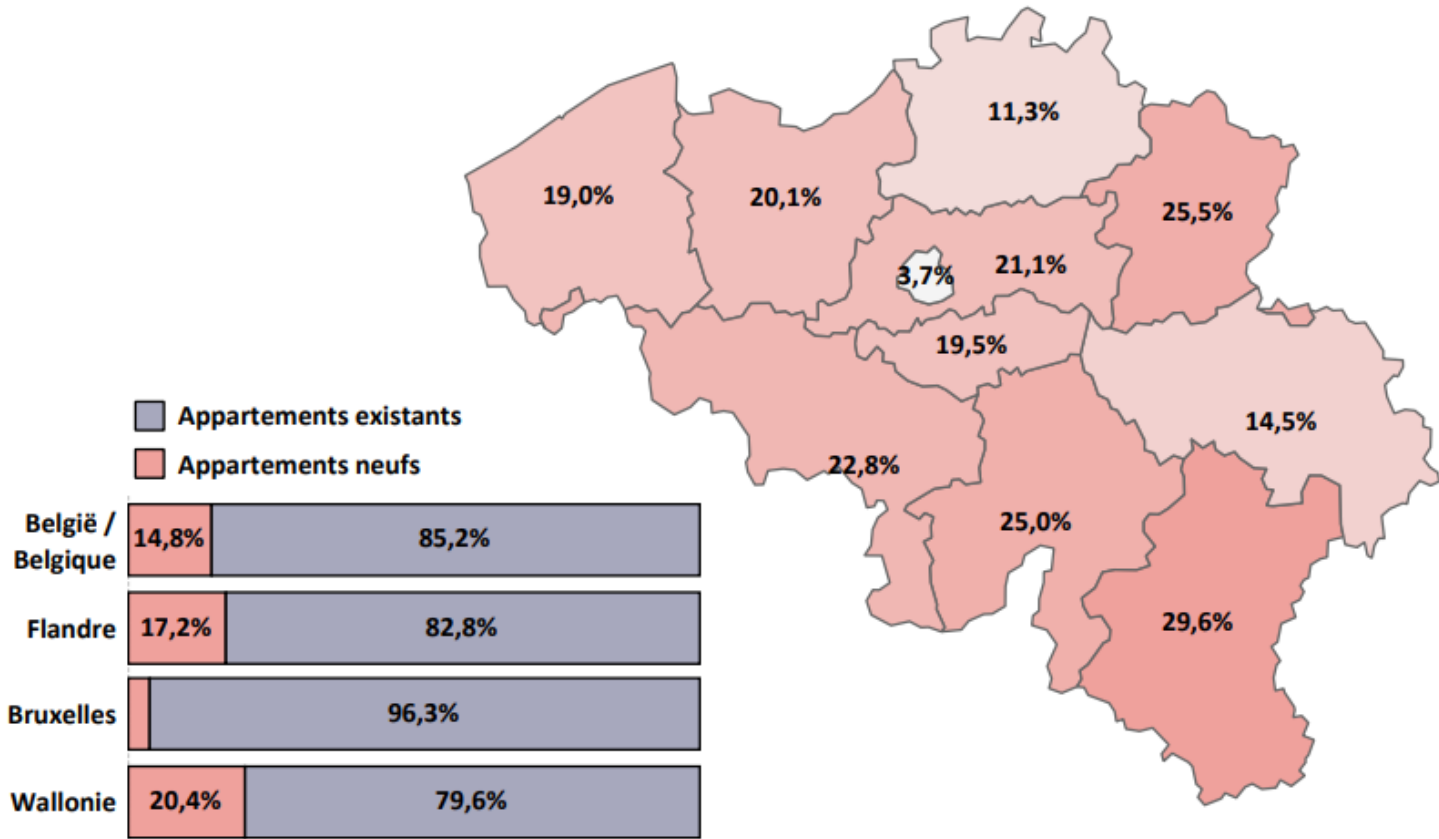


## Liège



# Répartition des appartements nouveaux/existants 2023

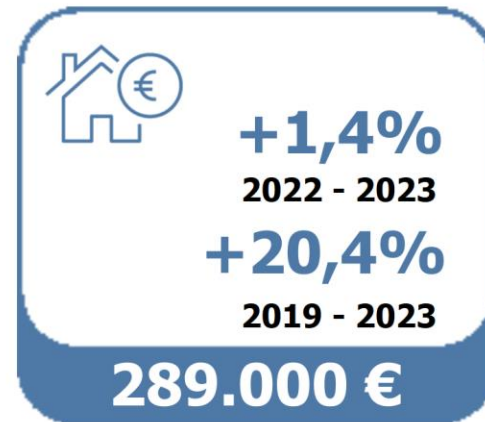
# Appartements nouveaux/existants en 2023



# Évolution du marché immobilier en 2023

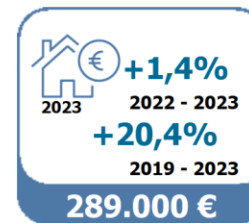
Maisons - Prix médian

# Maisons - National

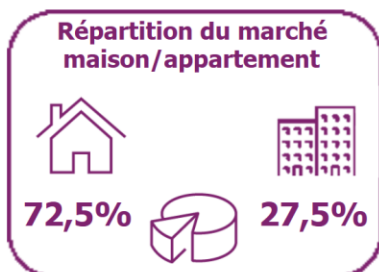
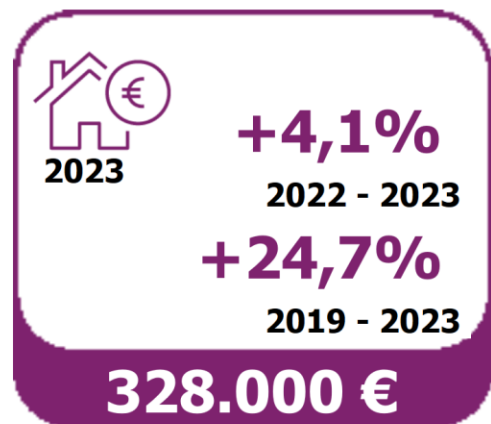


Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**  
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**

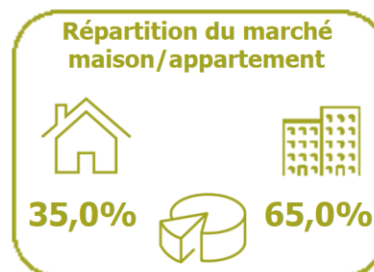
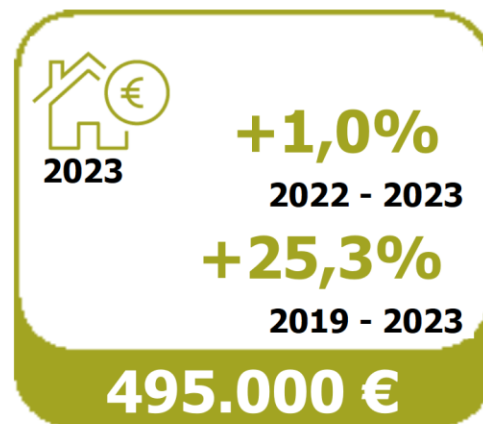
# Maisons - Régional



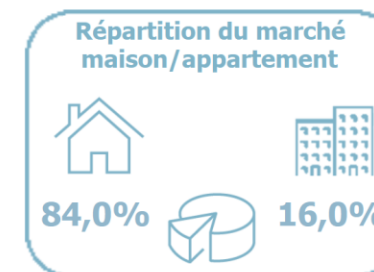
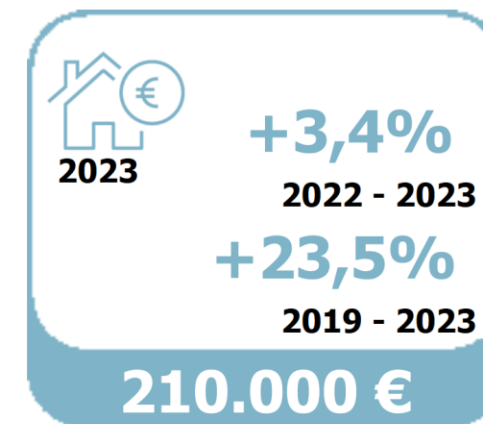
## Flandre



## Bruxelles



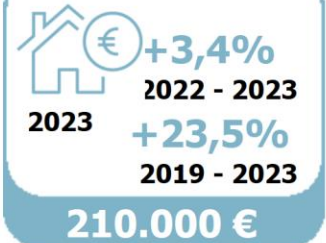
## Wallonie



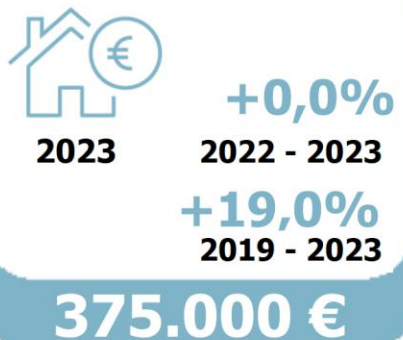
Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**  
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**

# Maisons - Provincial

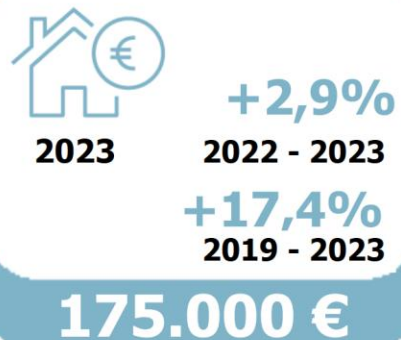
Wallonie



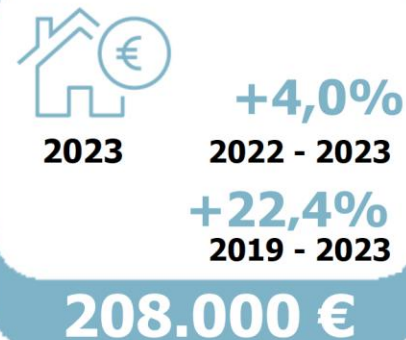
Brabant Wallon



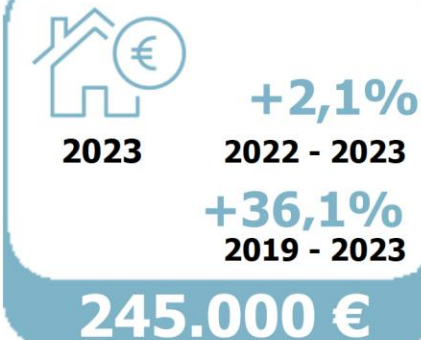
Hainaut



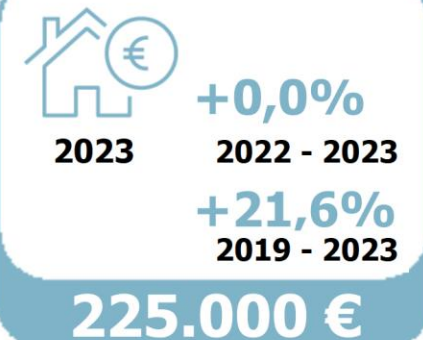
Liège



Luxembourg



Namur




Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**  
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**



# Zoom province de Liège

Wallonie


**+3,4%**  
 2022 - 2023  
**2023** **+23,5%**  
 2019 - 2023

210.000 €



**+4,0%**

2022 - 2023

**+22,4%**

2019 - 2023

208.000 €

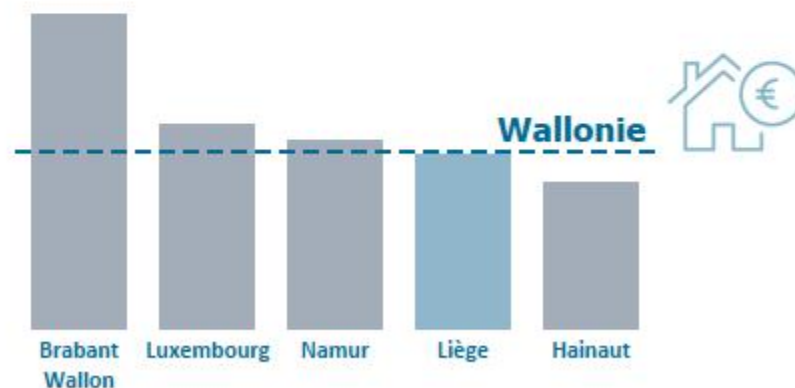
Répartition du marché  
maison/appartement



79,8%



20,2%



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**

Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**





# Zoom province de Liège - Arrondissements

Liège



2023

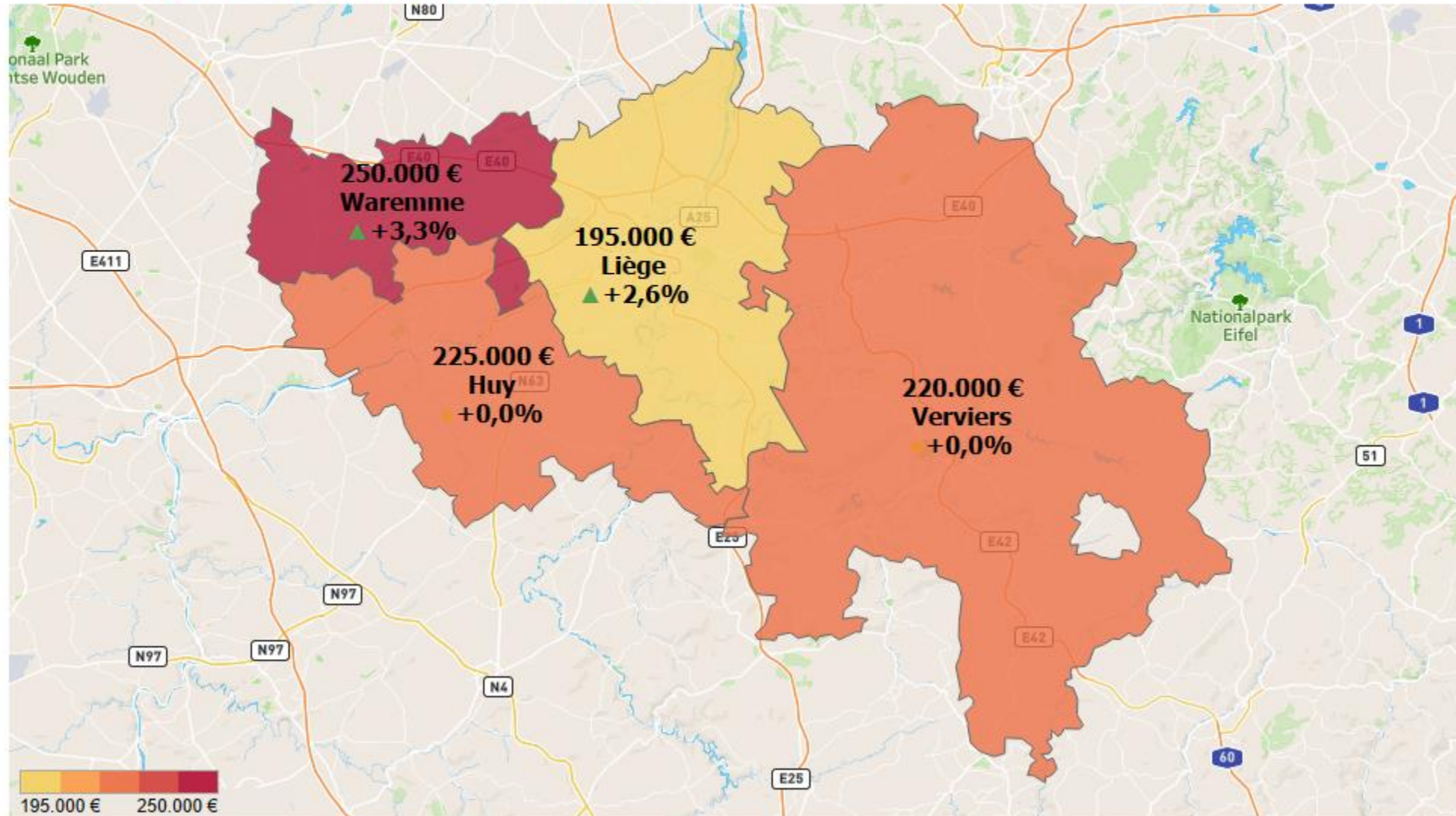
+4,0%

2022 - 2023

+22,4%

2019 - 2023

208.000 €





# Zoom Liège - Communes

Liège



2023

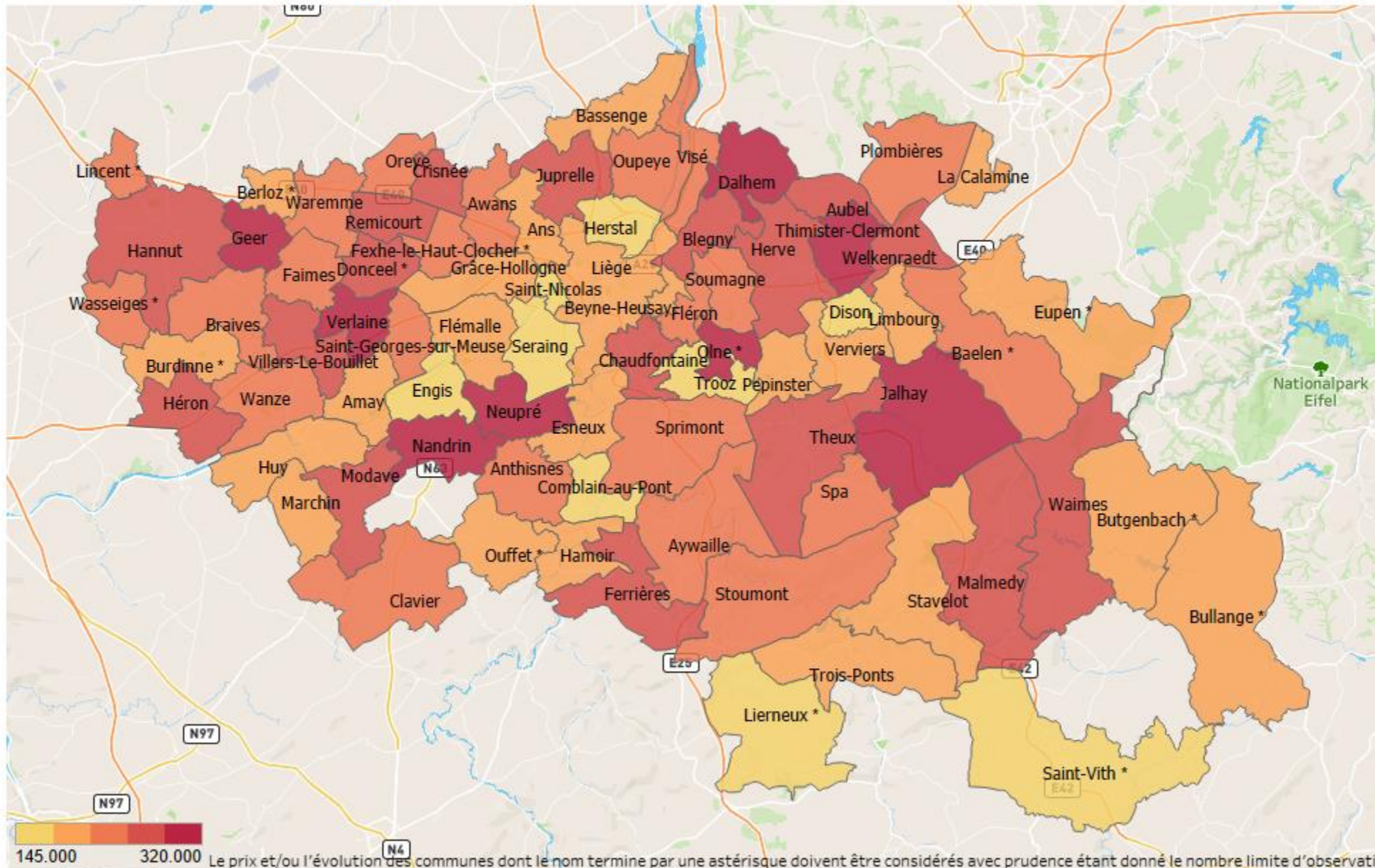
+4,0%

2022 - 2023

+22,4%

2019 - 2023

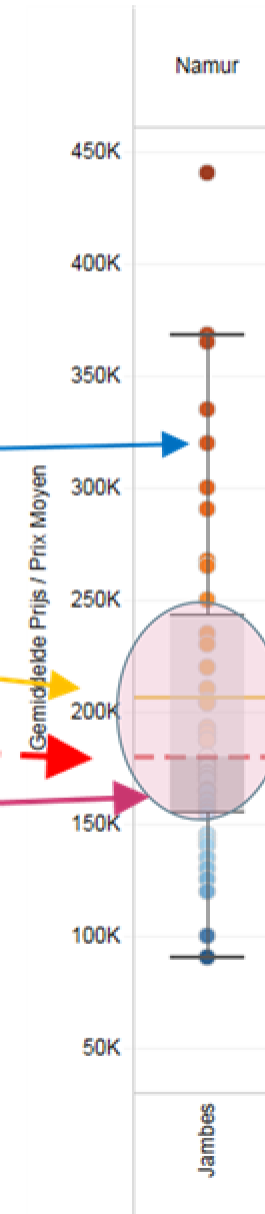
208.000 €





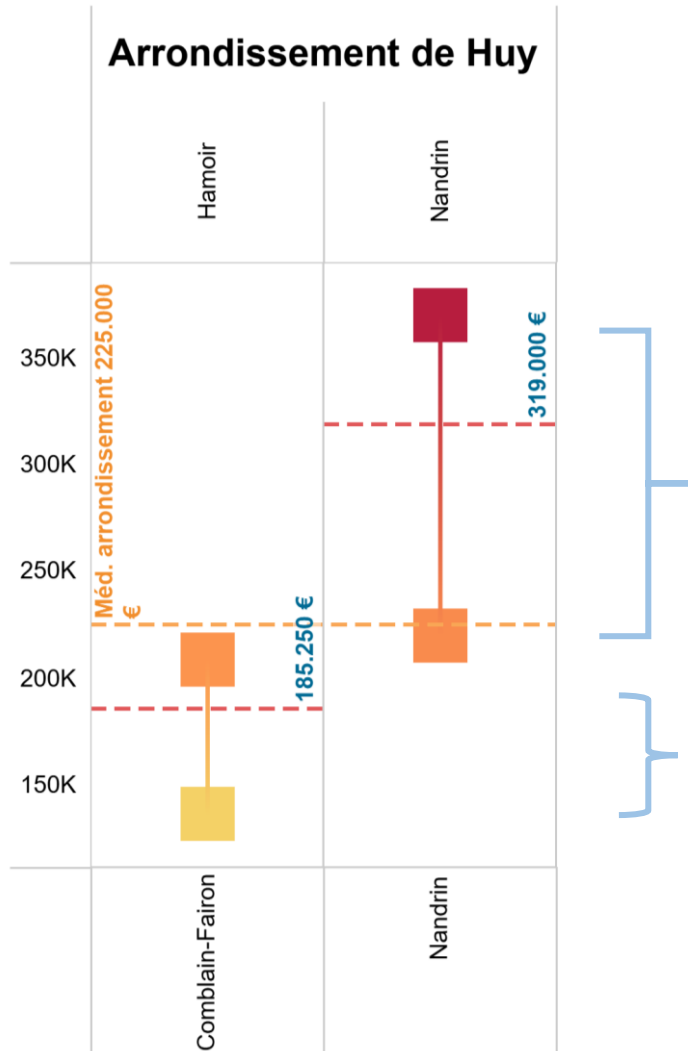
# IQR - Explication

- Détail des observations
- Prix Moyen (ligne jaune)
- Prix Médian (ligne pointillée rouge)
- IQR (50% des observations)





# Conclusions IQR



Nandrin:

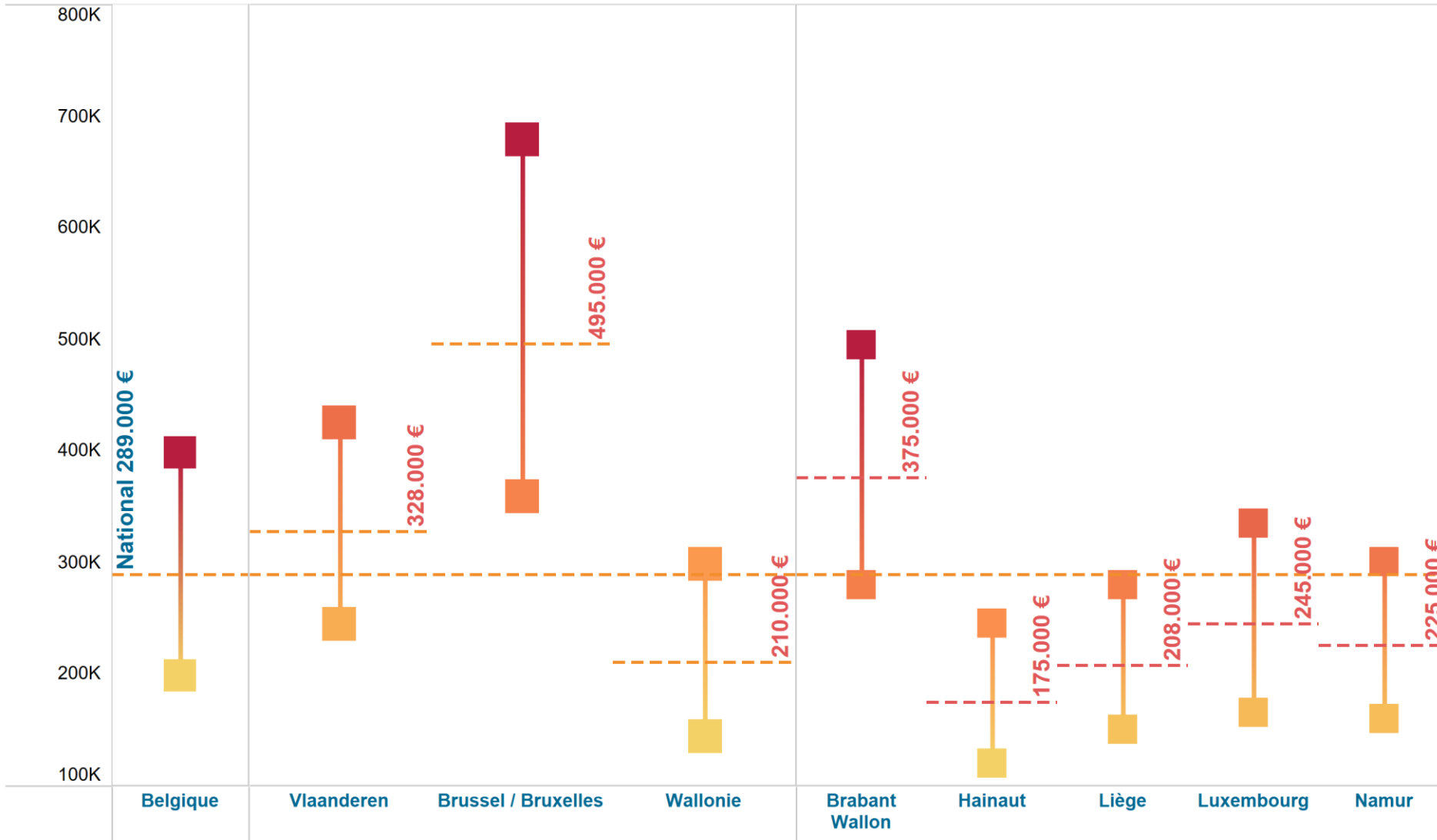
- **Médiane = 319.000€**
- **IQR = [220.000€ - 370.000 €]**
- **50% des maisons < 319.000€**
- **Presque 75% des maisons ont un prix > 225.000€** (la médiane de l'arrondissement)
- **25% des maisons > 370.000€**
- Distance interquartile **allongée** ➔ **marché immobilier hétérogène**

Comblain-Fairon:

- **Médiane = 185.250€**
- **IQR = [136.000€ - 208.750€]**
- **50% des maisons < 185.250€**
- **Plus de 75% des maisons ont un prix < 225.000€** (la médiane de l'arrondissement)
- **25% des maisons < 136.000€**
- Distance interquartile **réduite** ➔ **marché immobilier homogène**



# IQR - National/Régional/Provincial



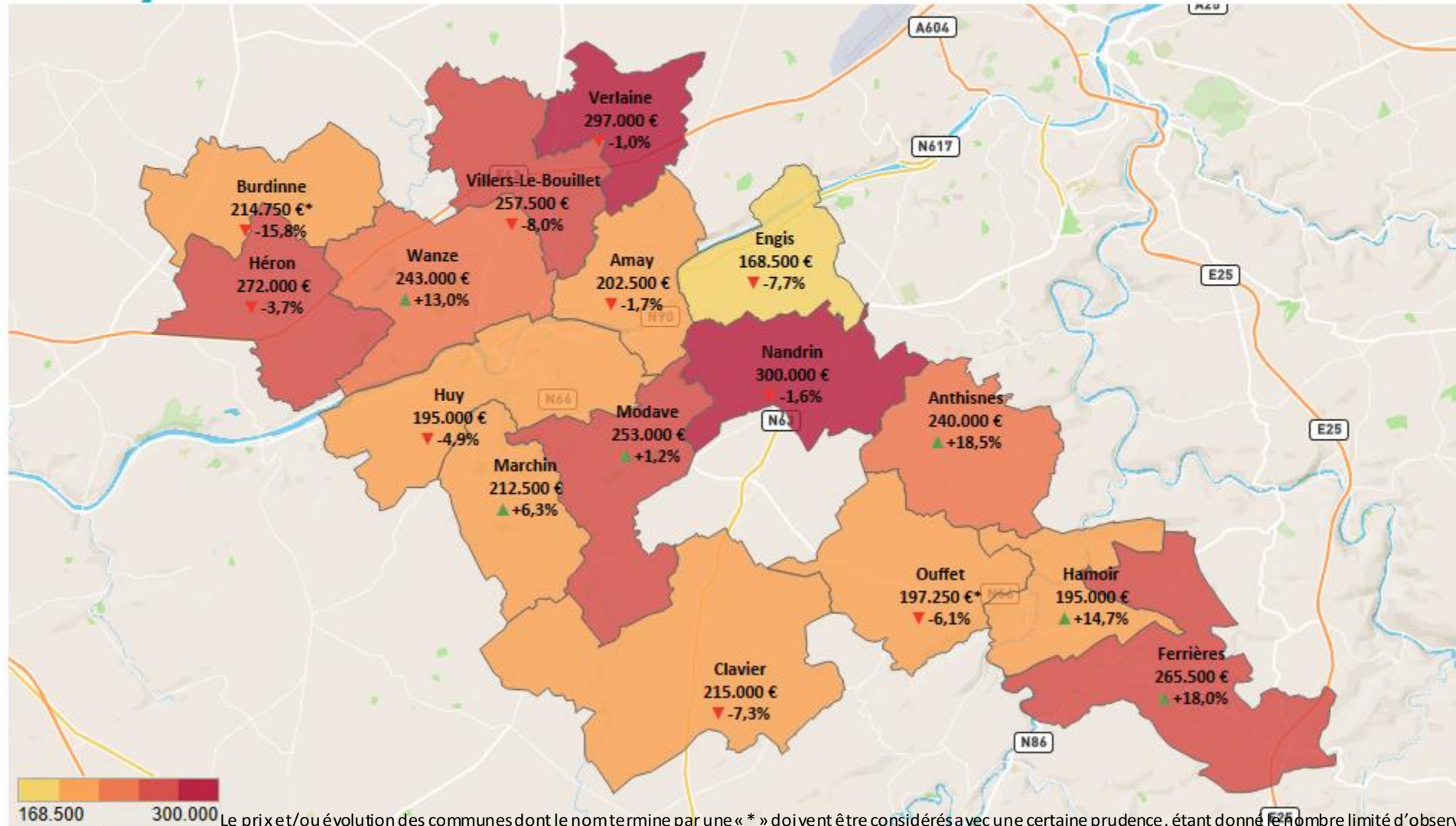


# Zoom Liège - Arrondissement de Huy

Liège



Arrondissement de Huy

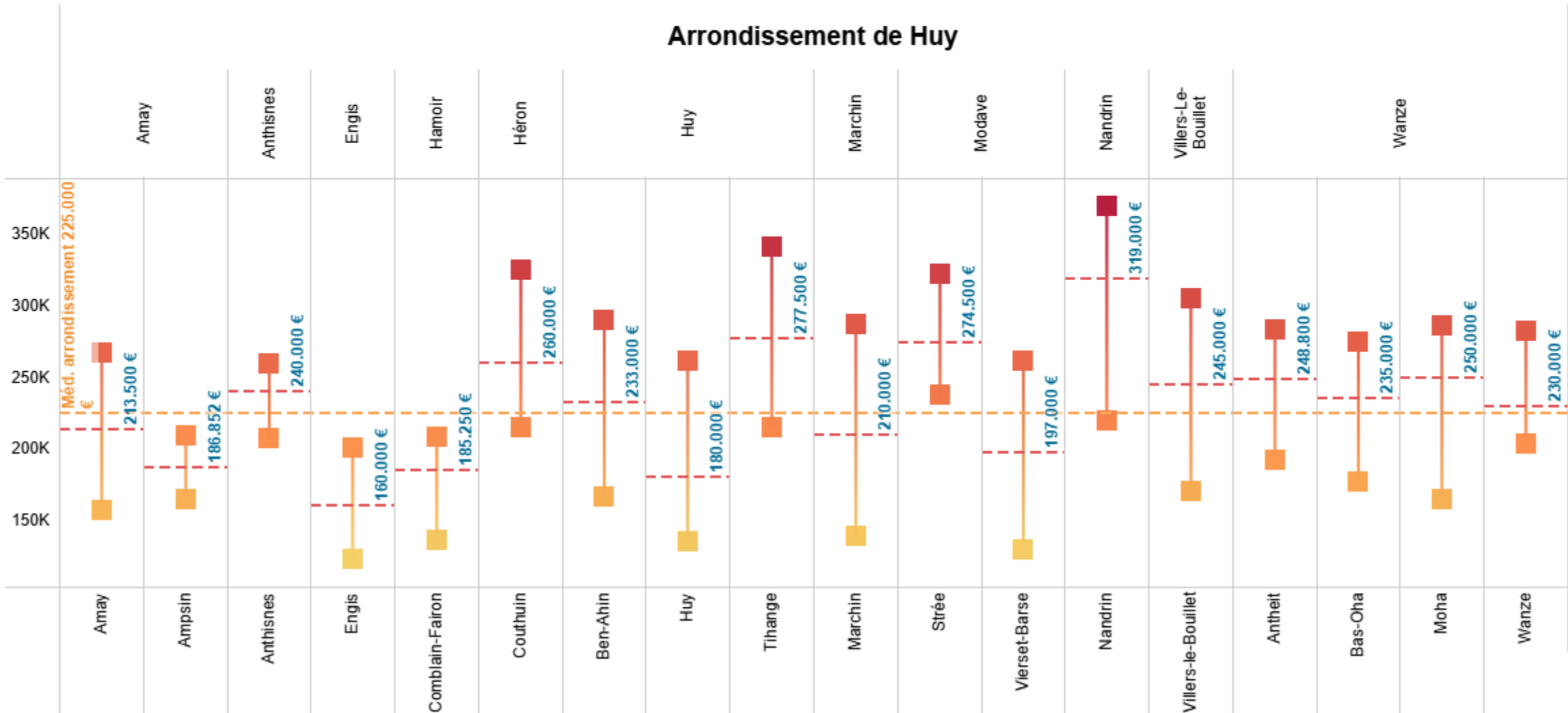


Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.



# Zoom Liège - Arrondissement de Huy - IQR

Arrondissement de Huy





# Zoom Liège - Arrondissement de Liège

Liège



2023

+4,0%  
2022 - 2023  
+22,4%  
2019 - 2023

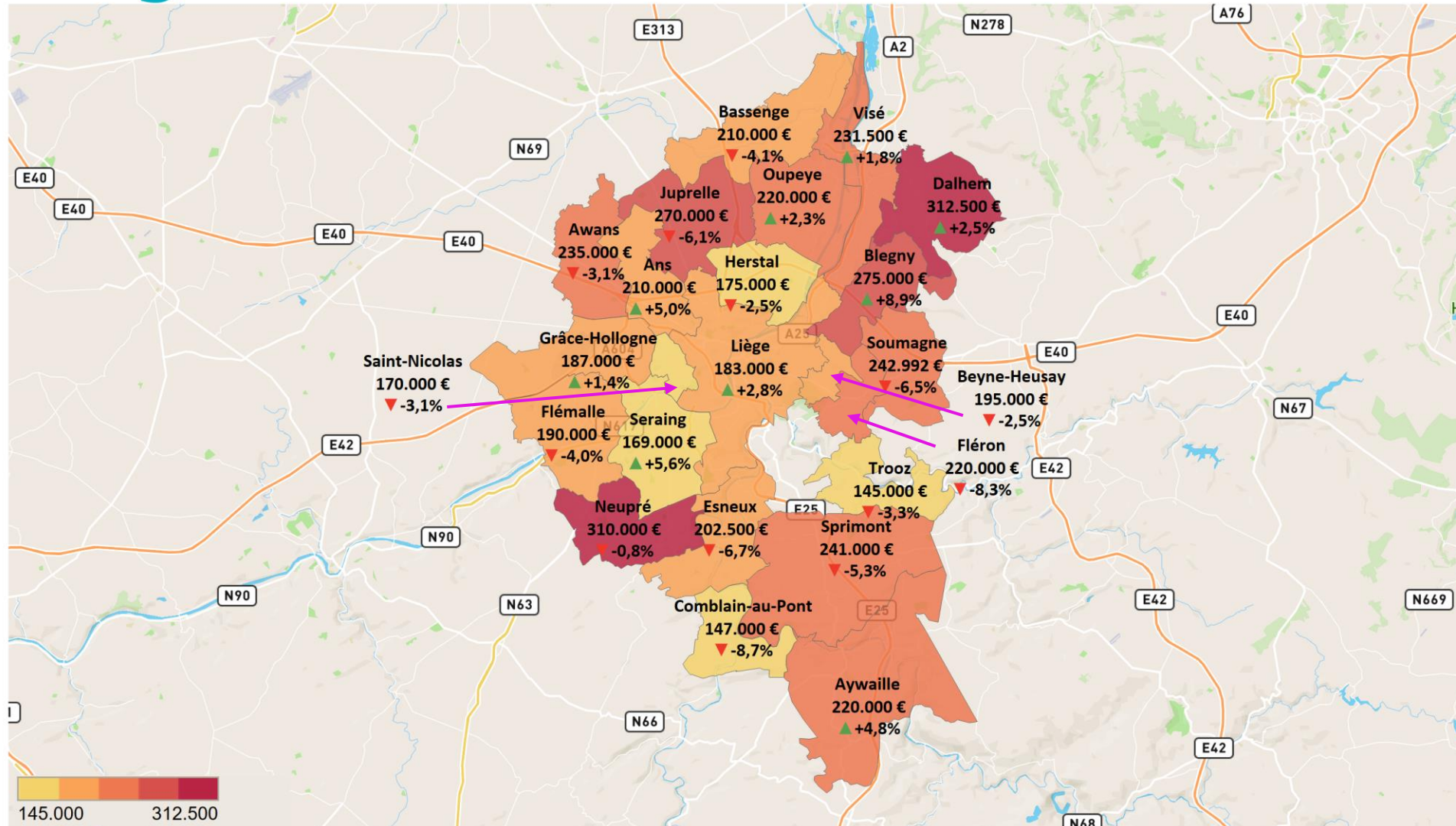
208.000 €

Arrondissement de Liège



+2,6%  
2022 - 2023

195.000 €







# Zoom Liège - ville de Liège

Liège



+4,0%

2022 - 2023

2023

+22,4%

2019 - 2023

208.000 €

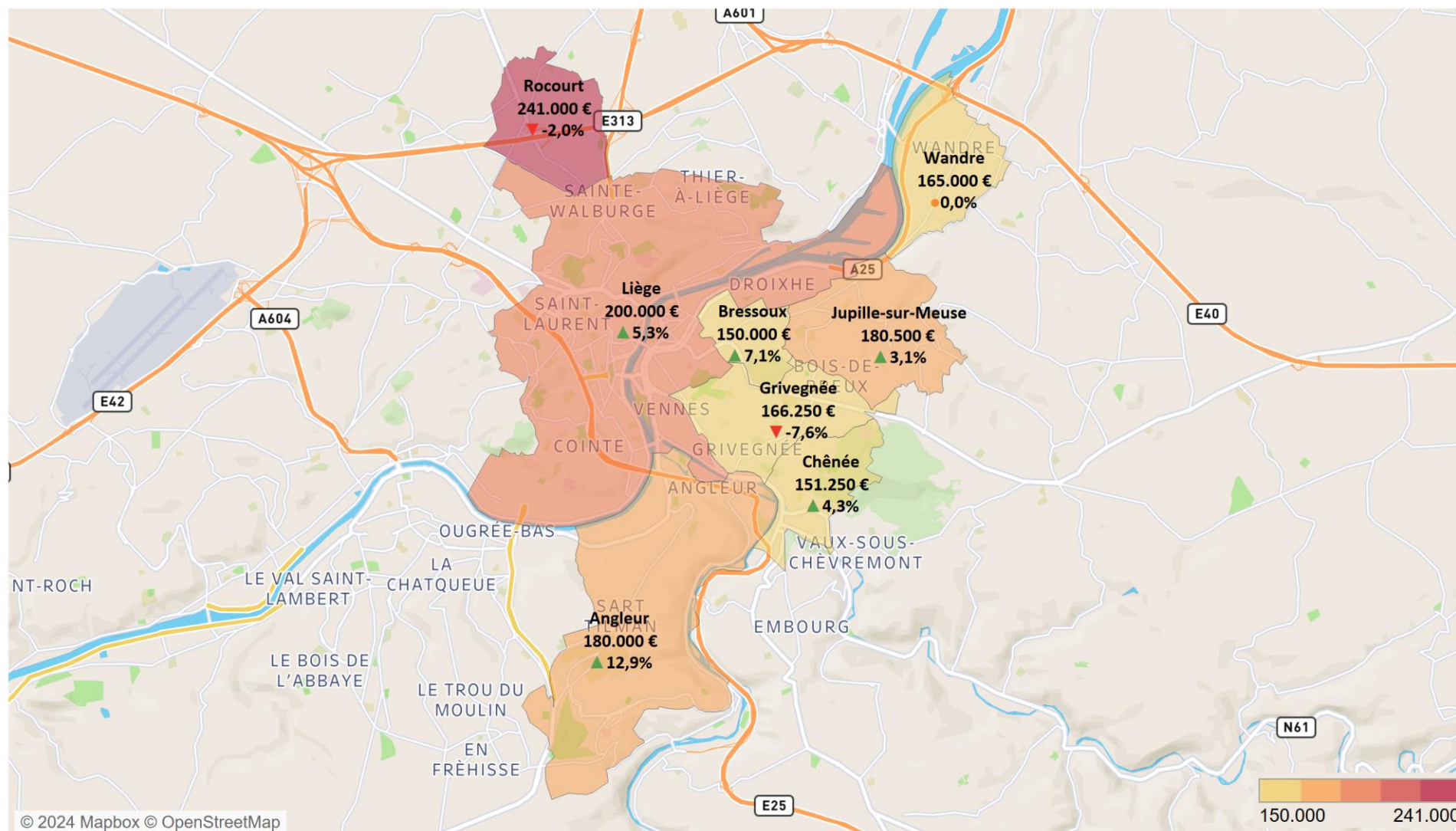
Ville de Liège



+2,8%

2022 - 2023

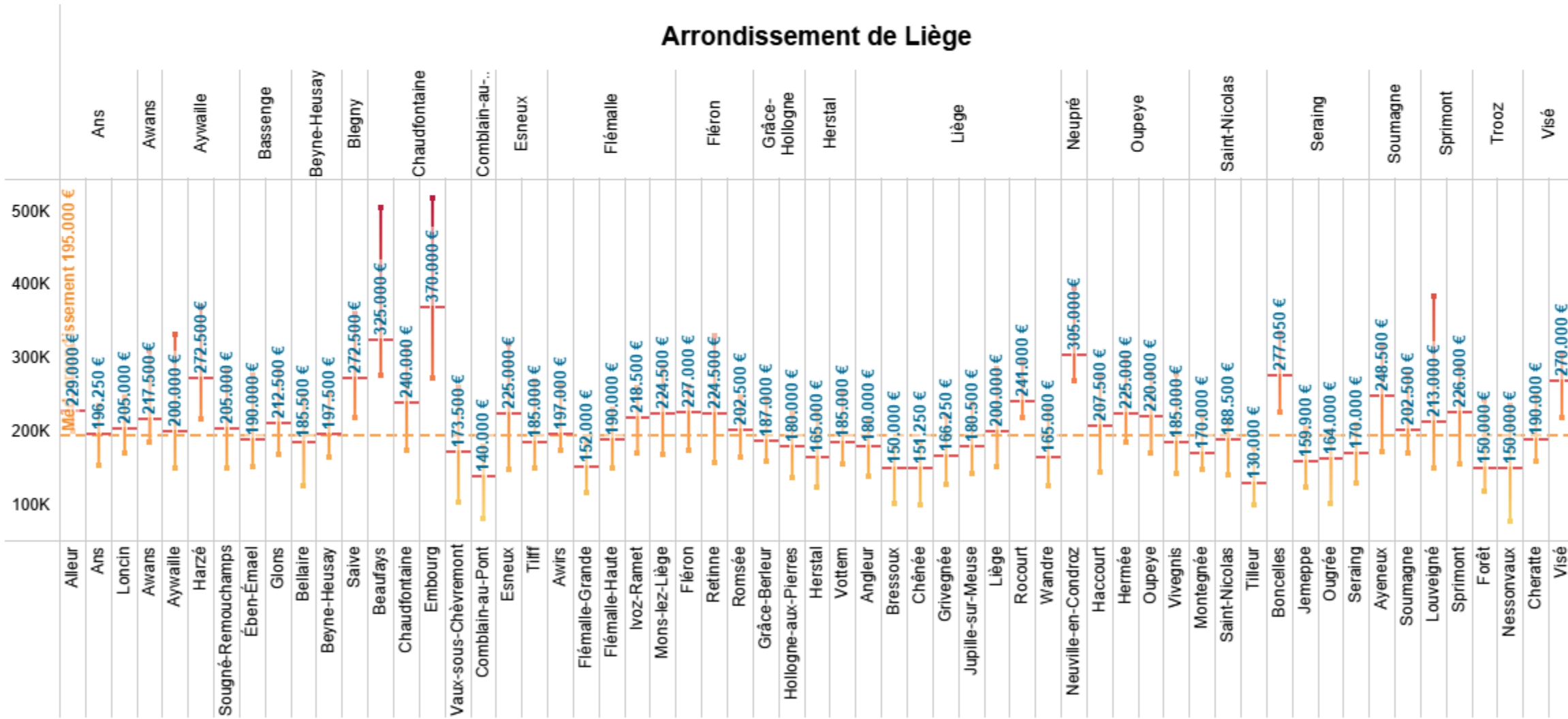
183.000 €





# Zoom Liège - Arrondissement de Liège - IQR

## Arrondissement de Liège





# Zoom Liège - Arrondissement de Verviers

Liège



2023

+4,0%

2022 - 2023

+22,4%

2019 - 2023

208.000 €

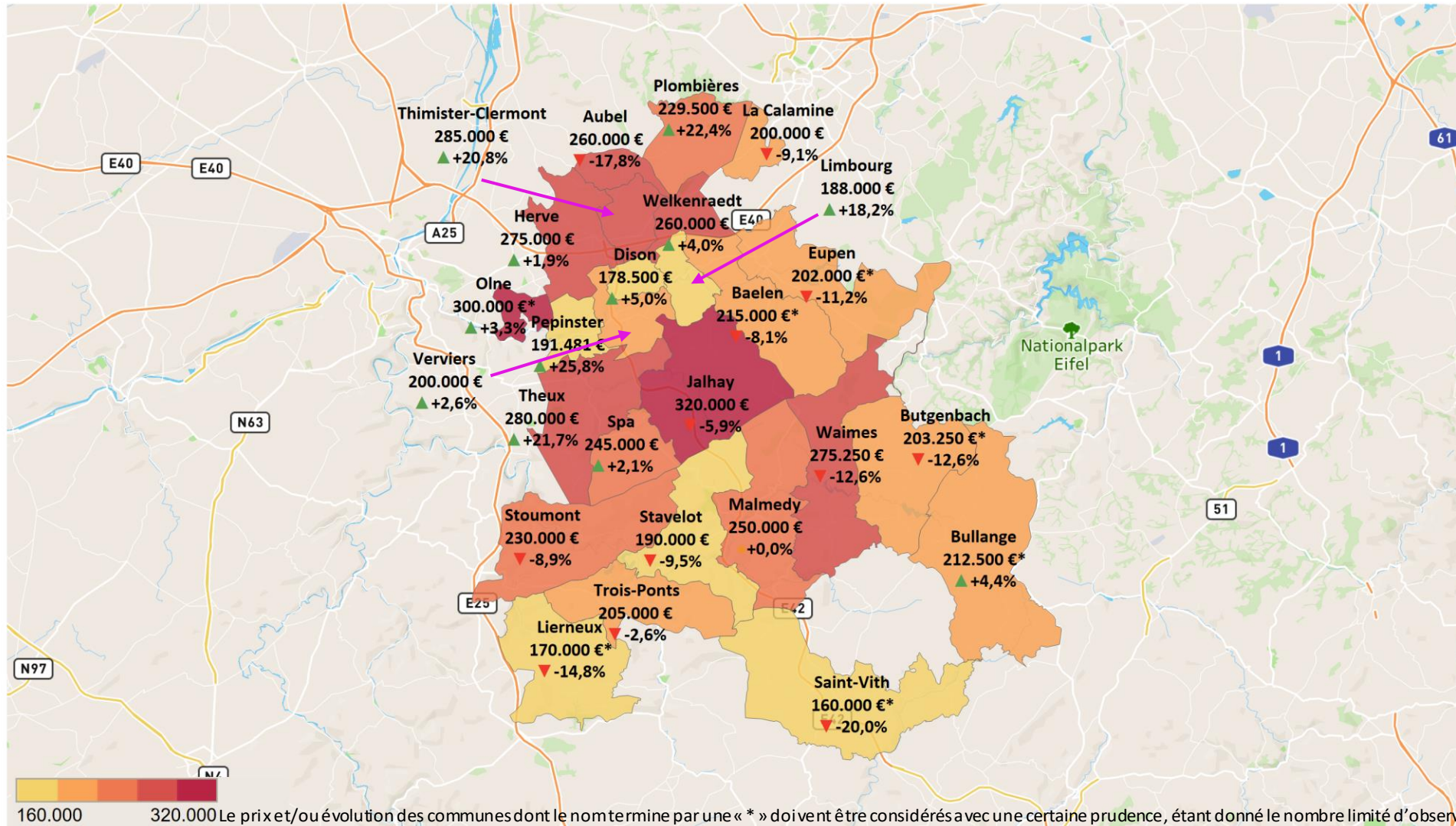
Arrondissement de Verviers



+0,0%

2022 - 2023

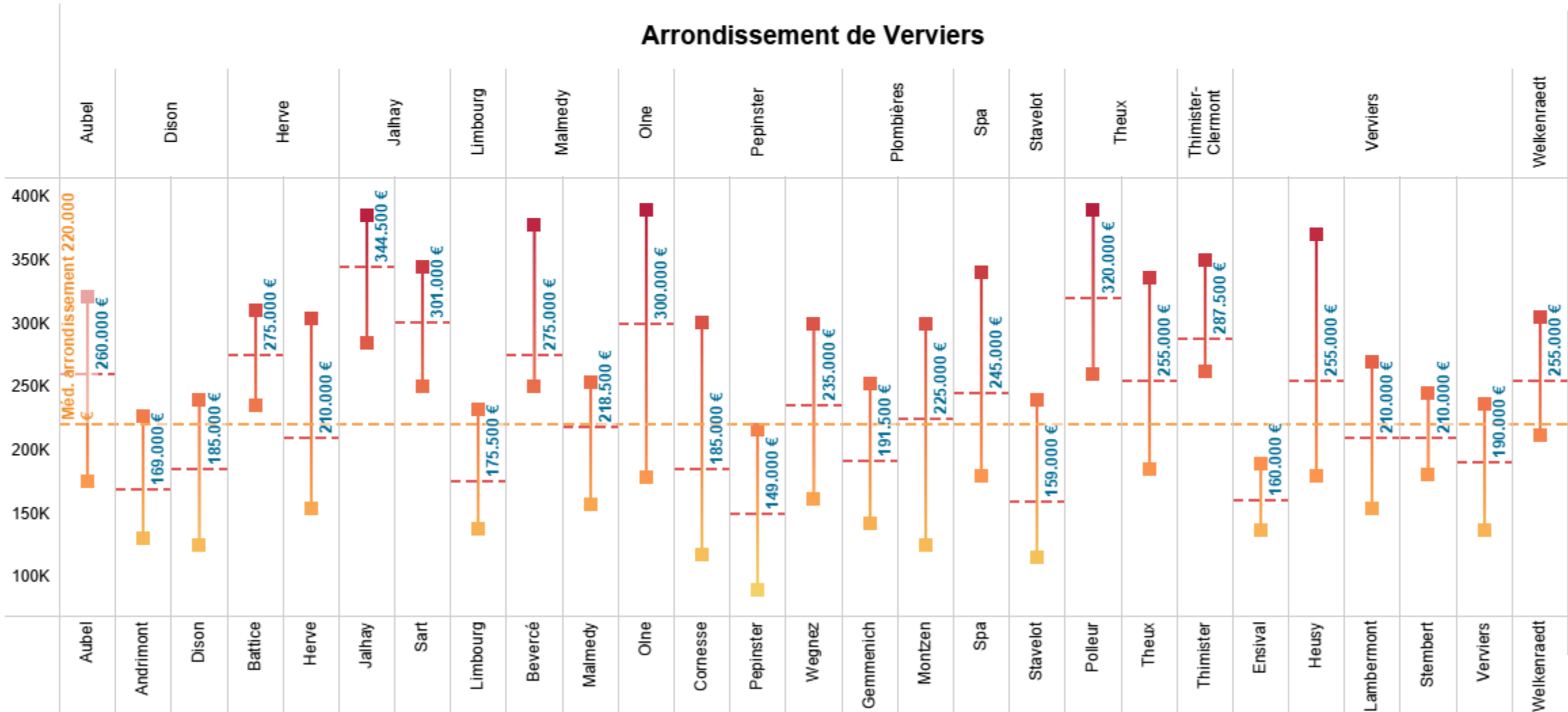
220.000 €





# Zoom Liège - Arrondissement de Verviers - IQR

Arrondissement de Verviers





# Zoom Liège - Arrondissement de Waremme

Liège



2023

+4,0%

2022 - 2023

+22,4%

2019 - 2023

208.000 €

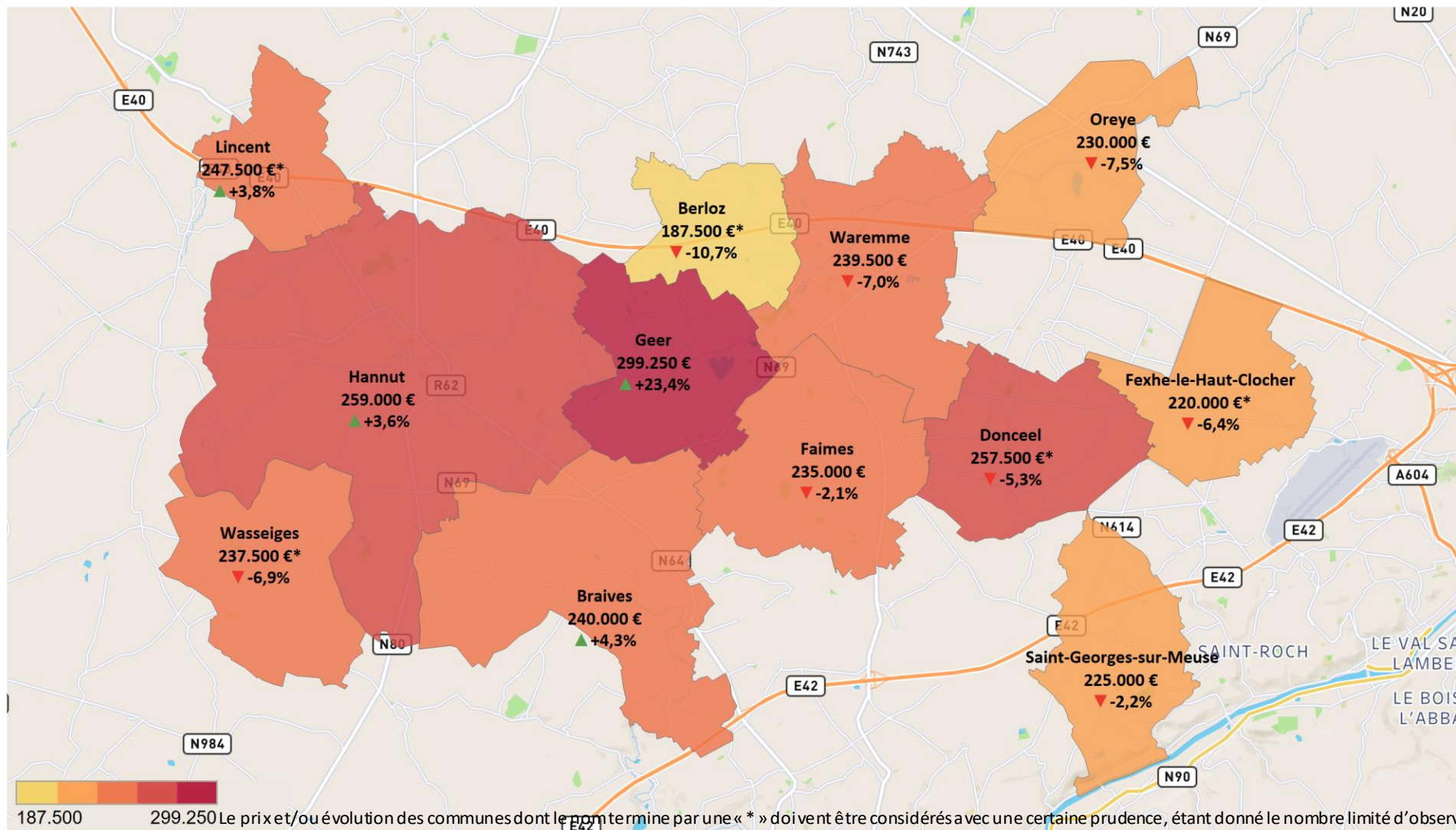
Arrondissement de Waremme



+3,3%

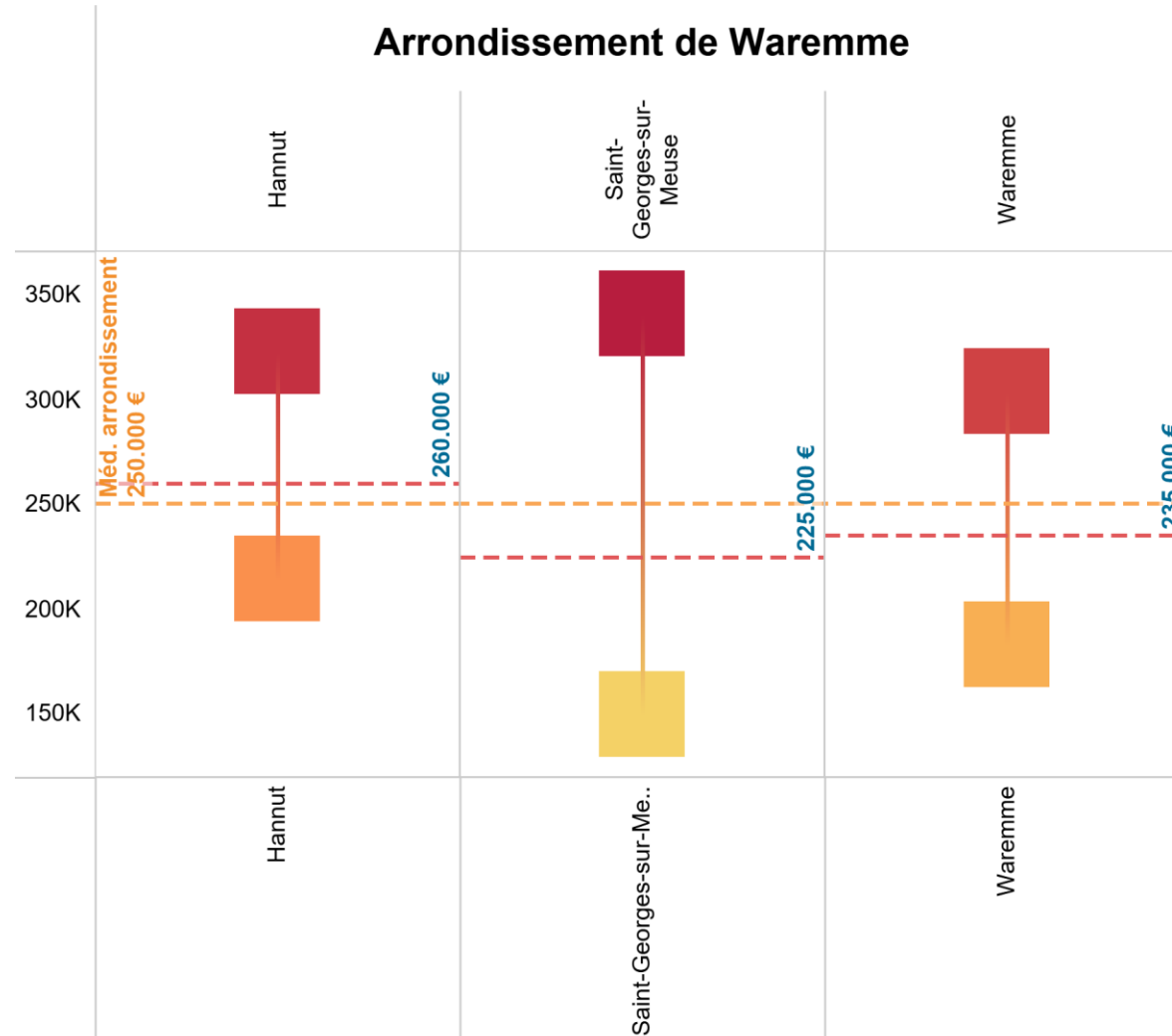
2022 - 2023

250.000 €





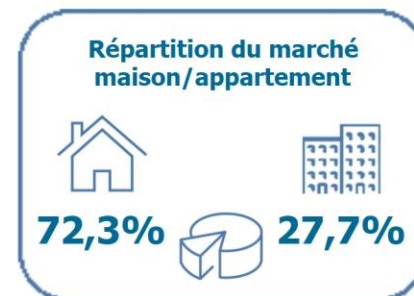
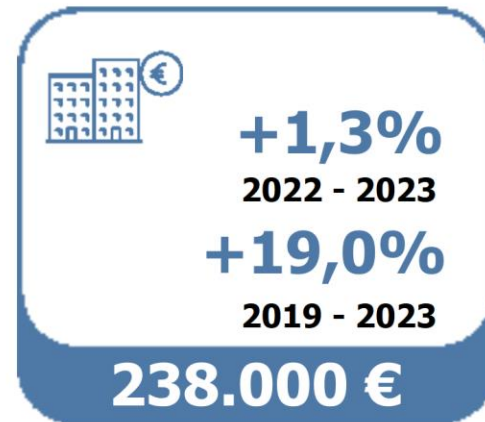
# Zoom Liège - Arrondissement de Waremme - IQR



# Évolution du marché immobilier en 2023

Appartements - Prix médian

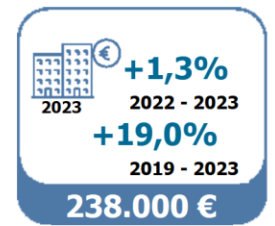
# Appartements - National



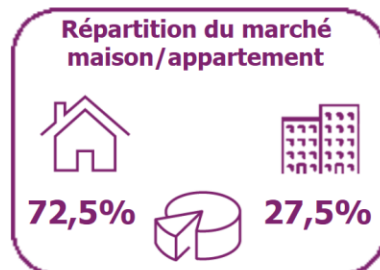
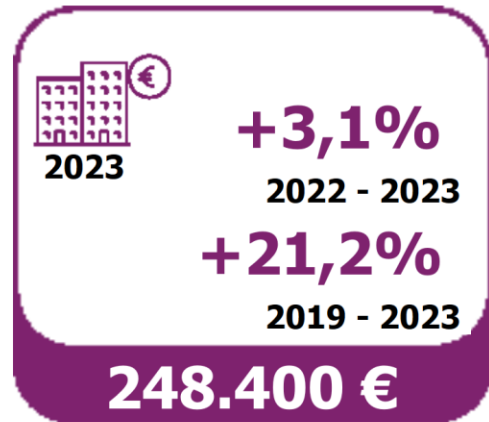
Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**  
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**



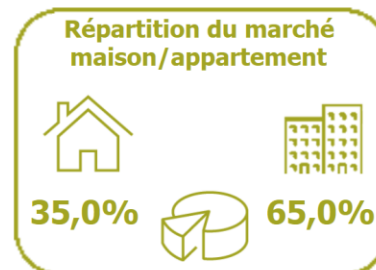
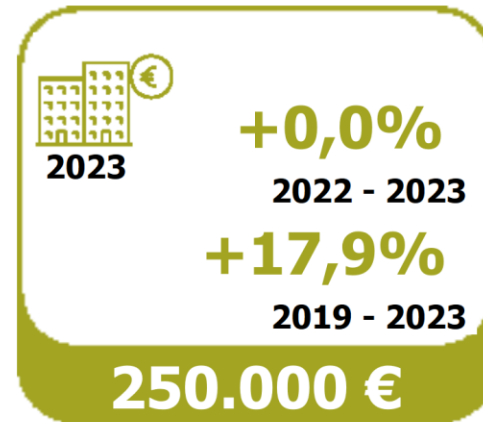
# Appartements - Régional



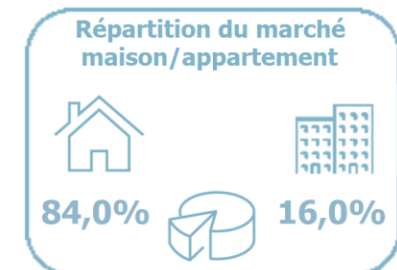
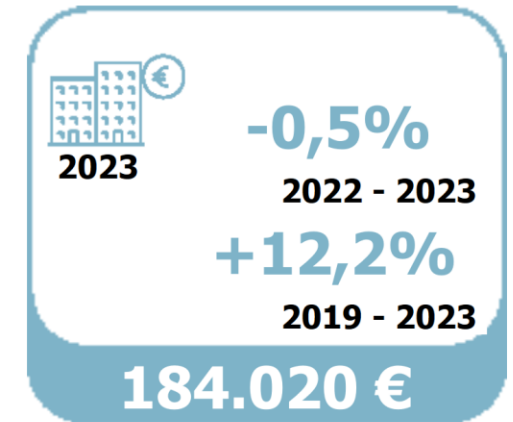
## Flandre



## Bruxelles



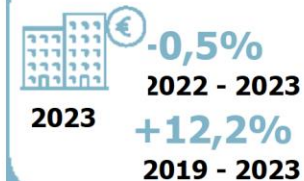
## Wallonie



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**  
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**

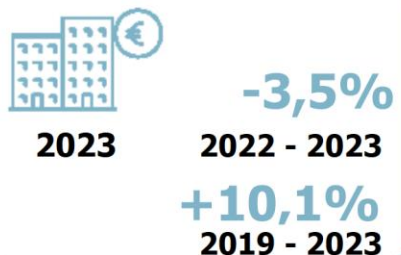
# Appartements - Provincial

## Wallonie



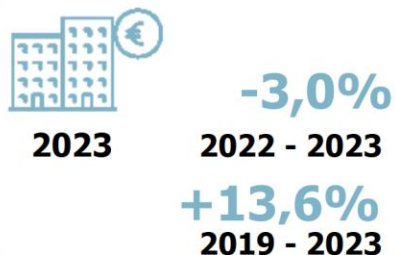
**184.020 €**

## Brabant Wallon



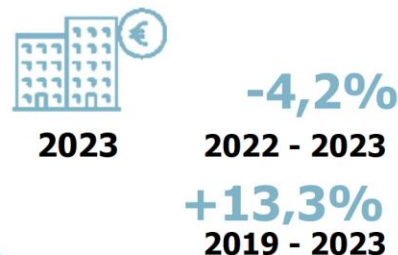
**245.000 €**

## Hainaut



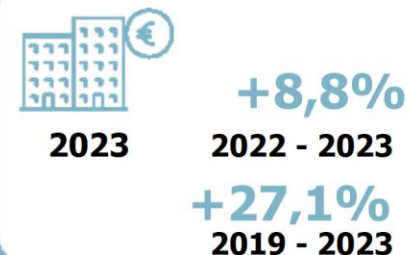
**159.000 €**

## Liège



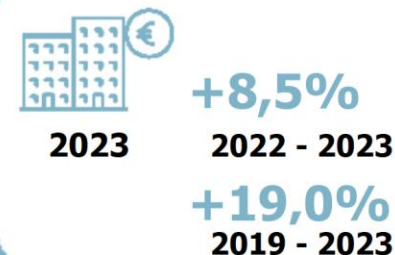
**170.000 €**

## Luxembourg



**225.000 €**

## Namur



**197.500 €**




Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**  
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**



# Zoom province de Liège

Wallonie

 -0,5%  
 2022 - 2023  
 2023 +12,2%  
 2019 - 2023

184.020 €



-4,2%

2022 - 2023

+13,3%

2019 - 2023

170.000 €

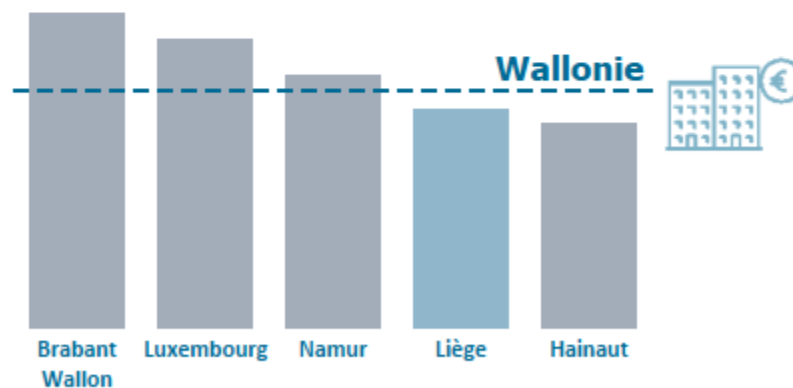
Répartition du marché maison/appartement



79,8%



20,2%



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**

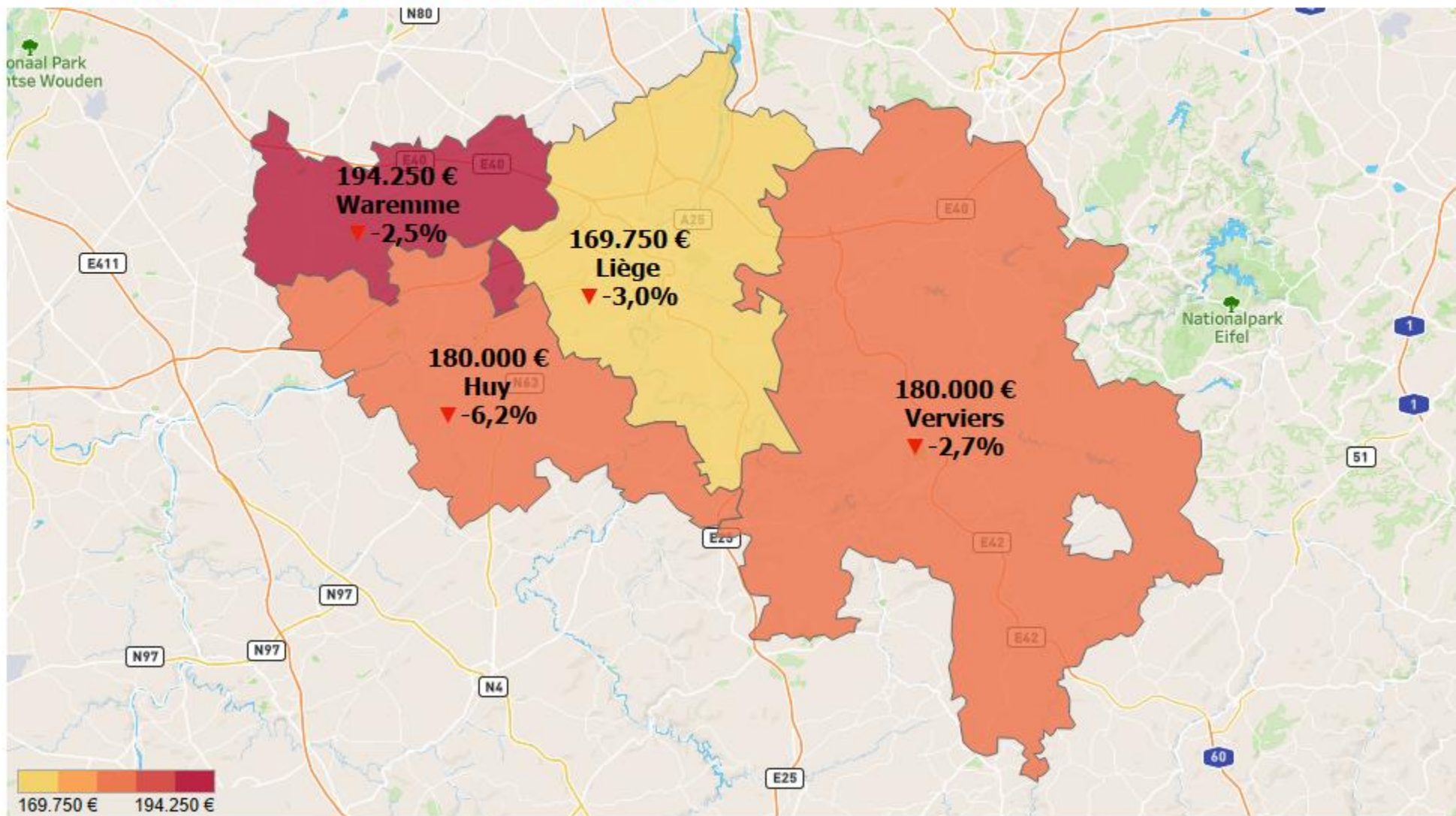
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**



# Zoom province de Liège - Arrondissements

Liège

 €  
 -4,2%  
 2022 - 2023  
 2023 +13,3%  
 2019 - 2023  
 170.000 €

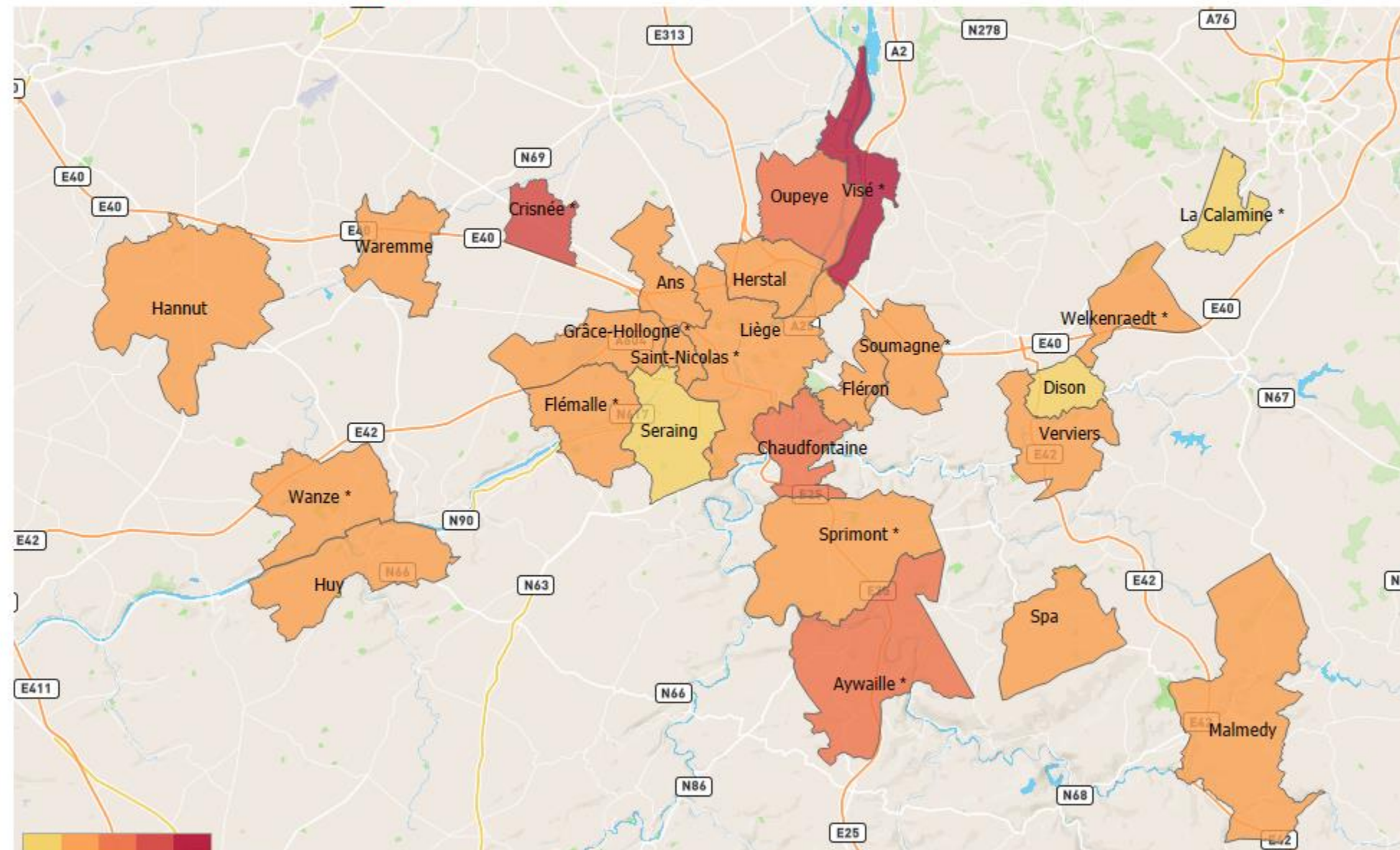




# Zoom Liège - Communes

Liège

 € -4,2%  
 2022 - 2023  
 2023 +13,3%  
 2019 - 2023  
 170.000 €

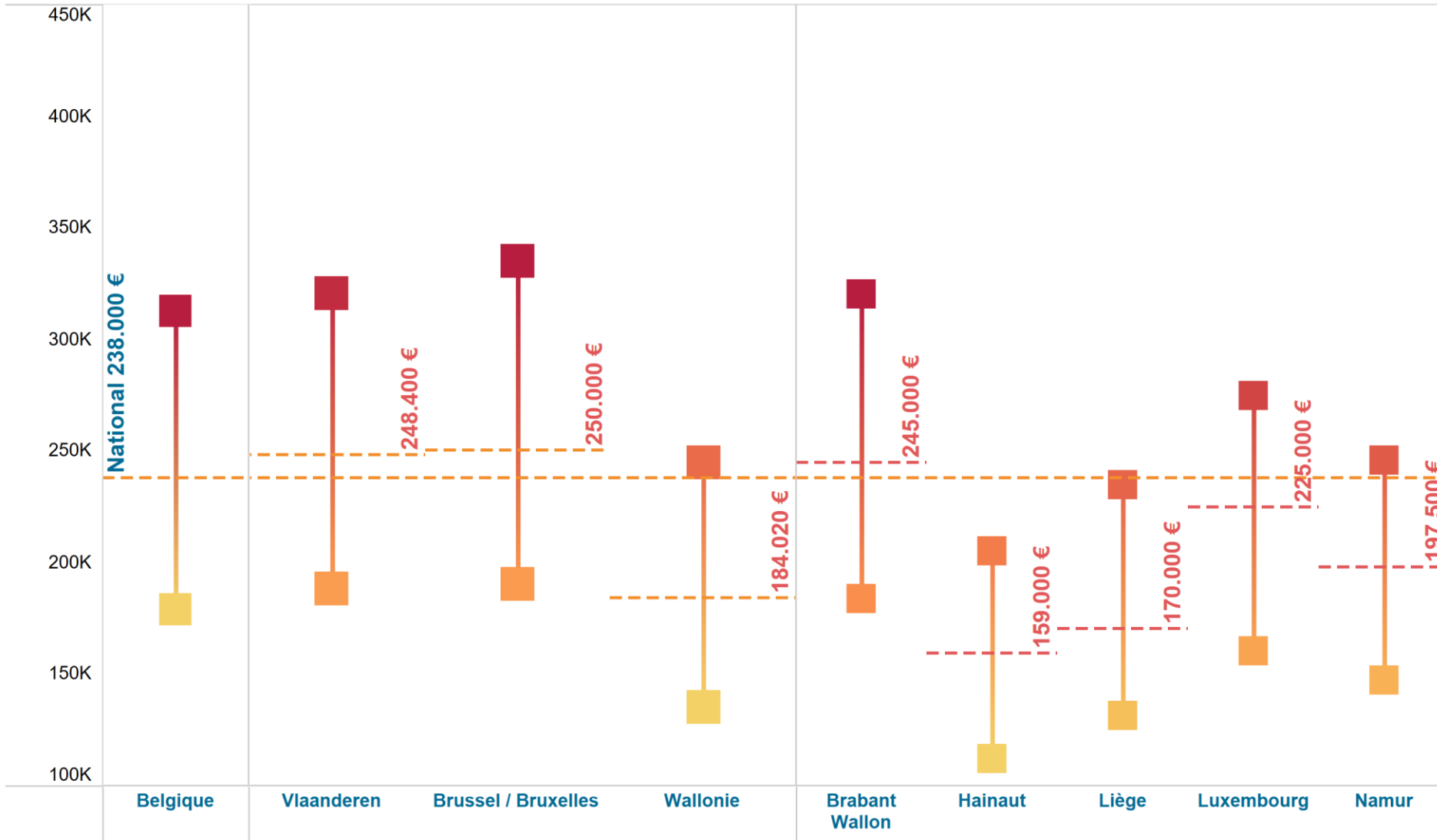


115.000 321.250

Le prix et/ou l'évolution des communes dont le nom termine par une astérisque doivent être considérés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.




# IQR - National/Régional/Provincial





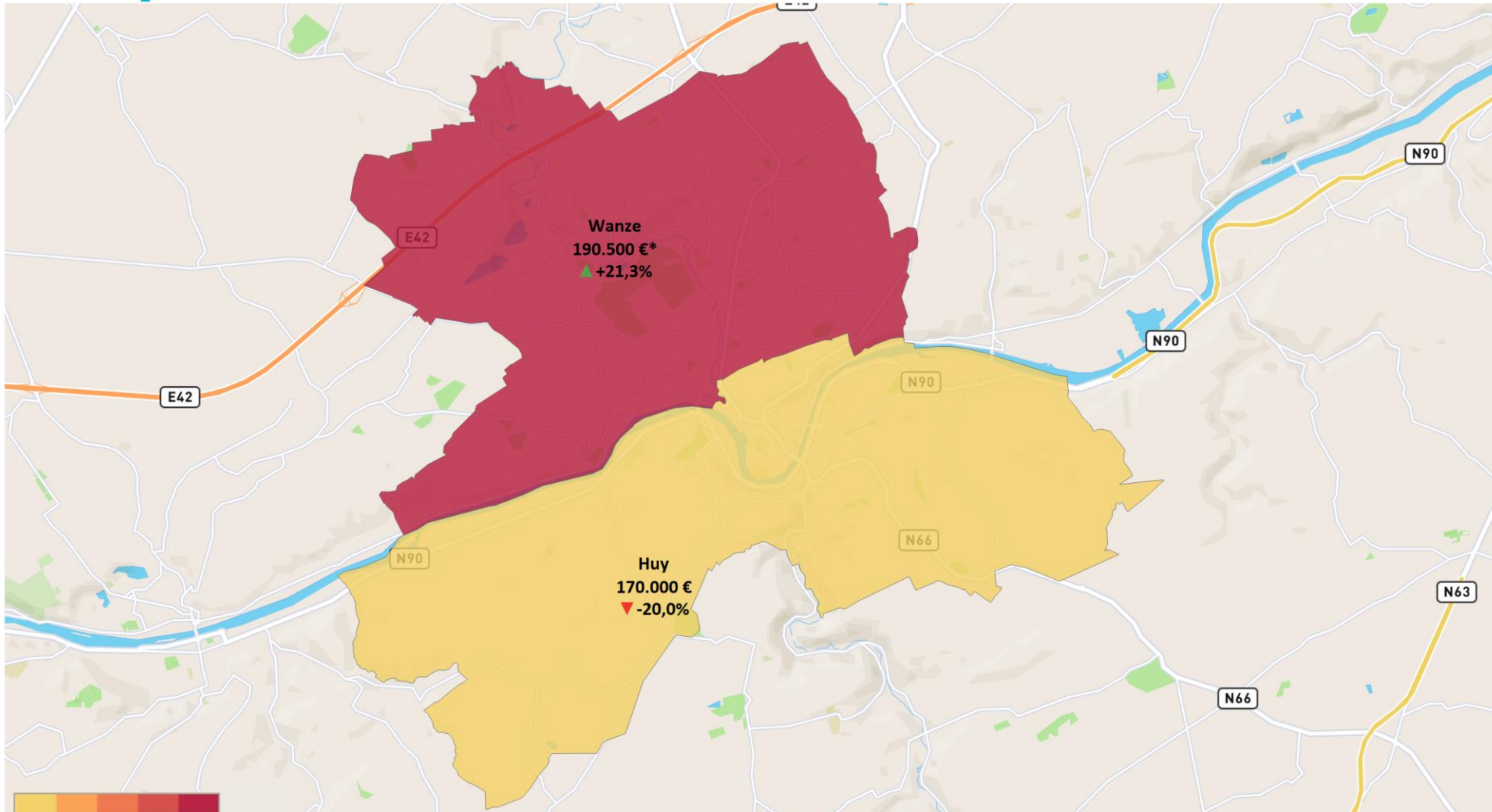
# Zoom Liège - Arrondissement de Huy

## Liège

 €  
 -4,2%  
 2022 - 2023  
 2023 +13,3%  
 2019 - 2023  
**170.000 €**

## Arrondissement de Huy

 €  
 -6,2%  
 2022 - 2023  
**180.000 €**



Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.



# Zoom Liège - Arrondissement de Liège

Liège



2023

-4,2%  
2022 - 2023  
+13,3%  
2019 - 2023

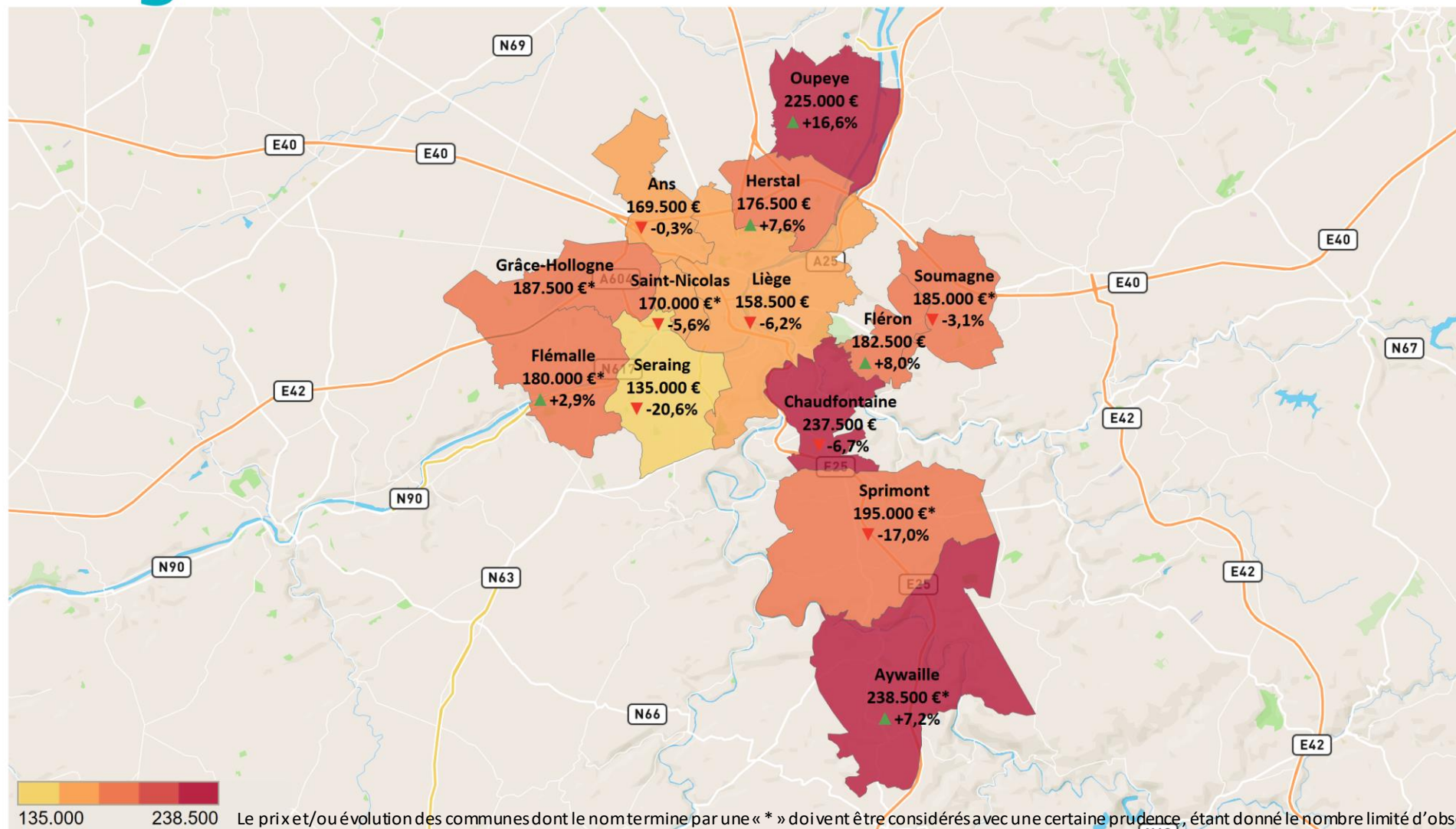
170.000 €

Arrondissement de Liège



-3,0%  
2022 - 2023

169.750 €



Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.





# Zoom Liège - ville de Liège

Liège



2023

-4,2%  
2022 - 2023  
+13,3%  
2019 - 2023

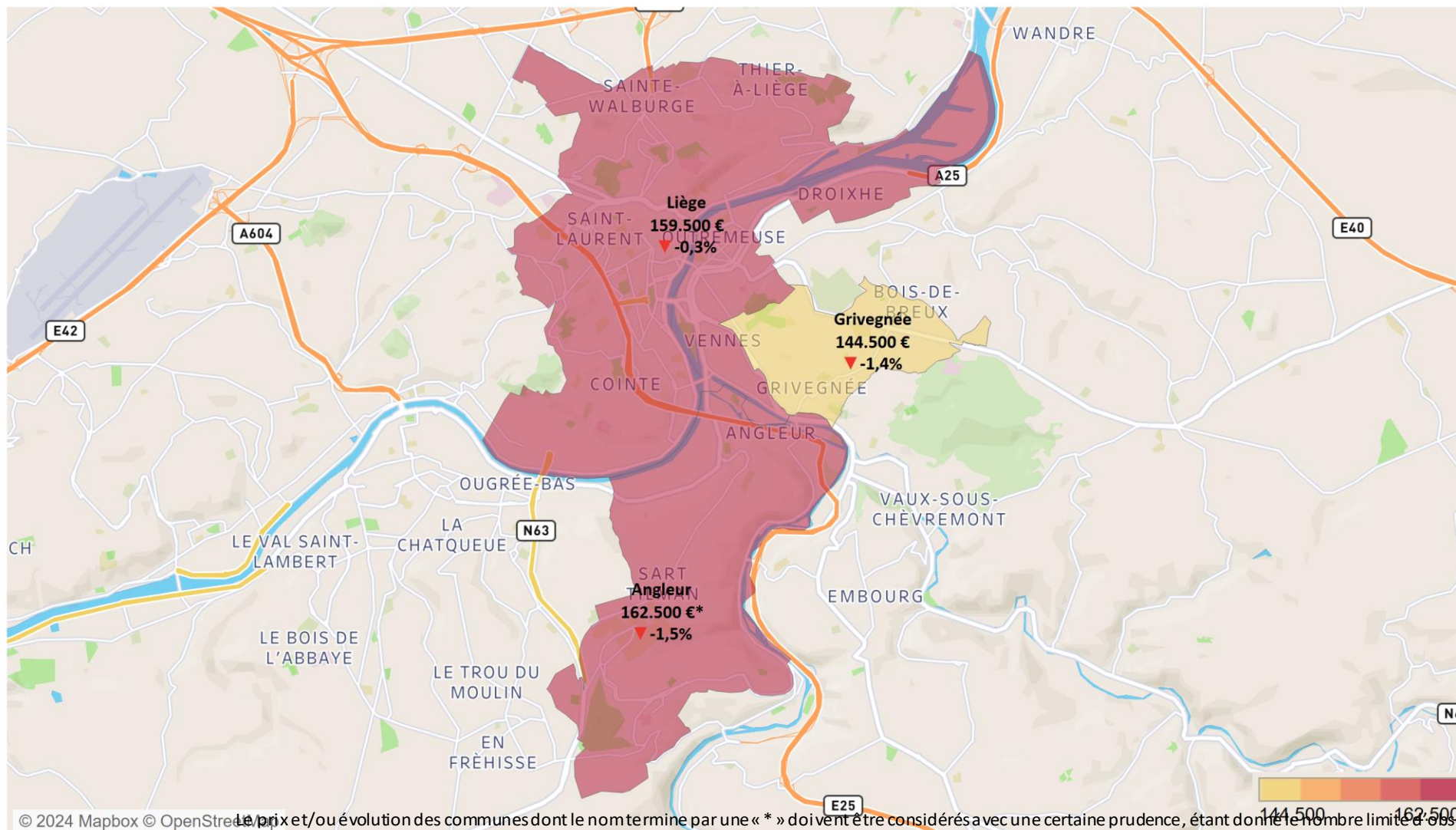
170.000 €

Ville de Liège



-6,2%  
2022 - 2023

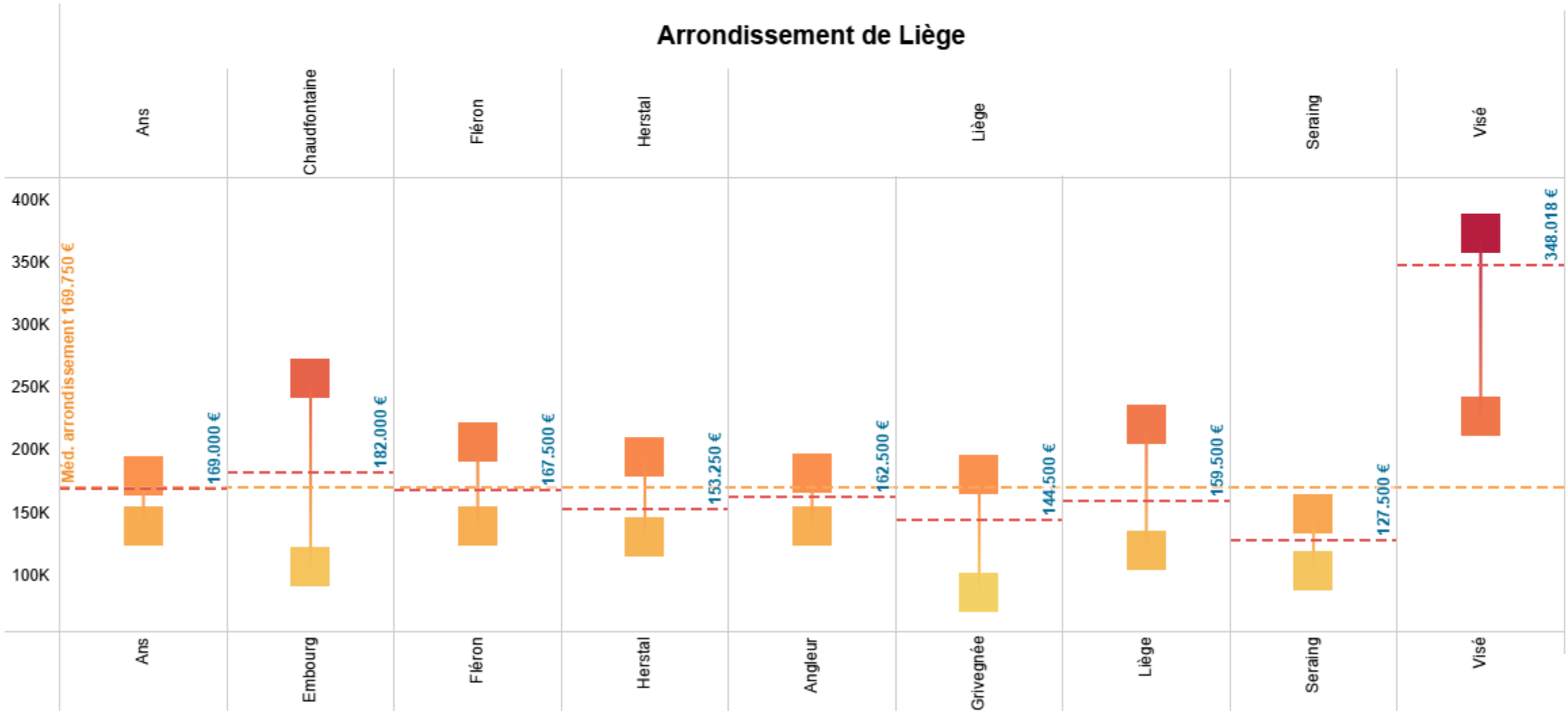
158.500 €



© 2024 Mapbox © OpenStreetMap. Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « \* » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.



# Zoom Liège - Arrondissement de Liège - IQR





# Zoom Liège - Arrondissement de Verviers

Liège



2023

-4,2%

2022 - 2023

+13,3%

2019 - 2023

170.000 €

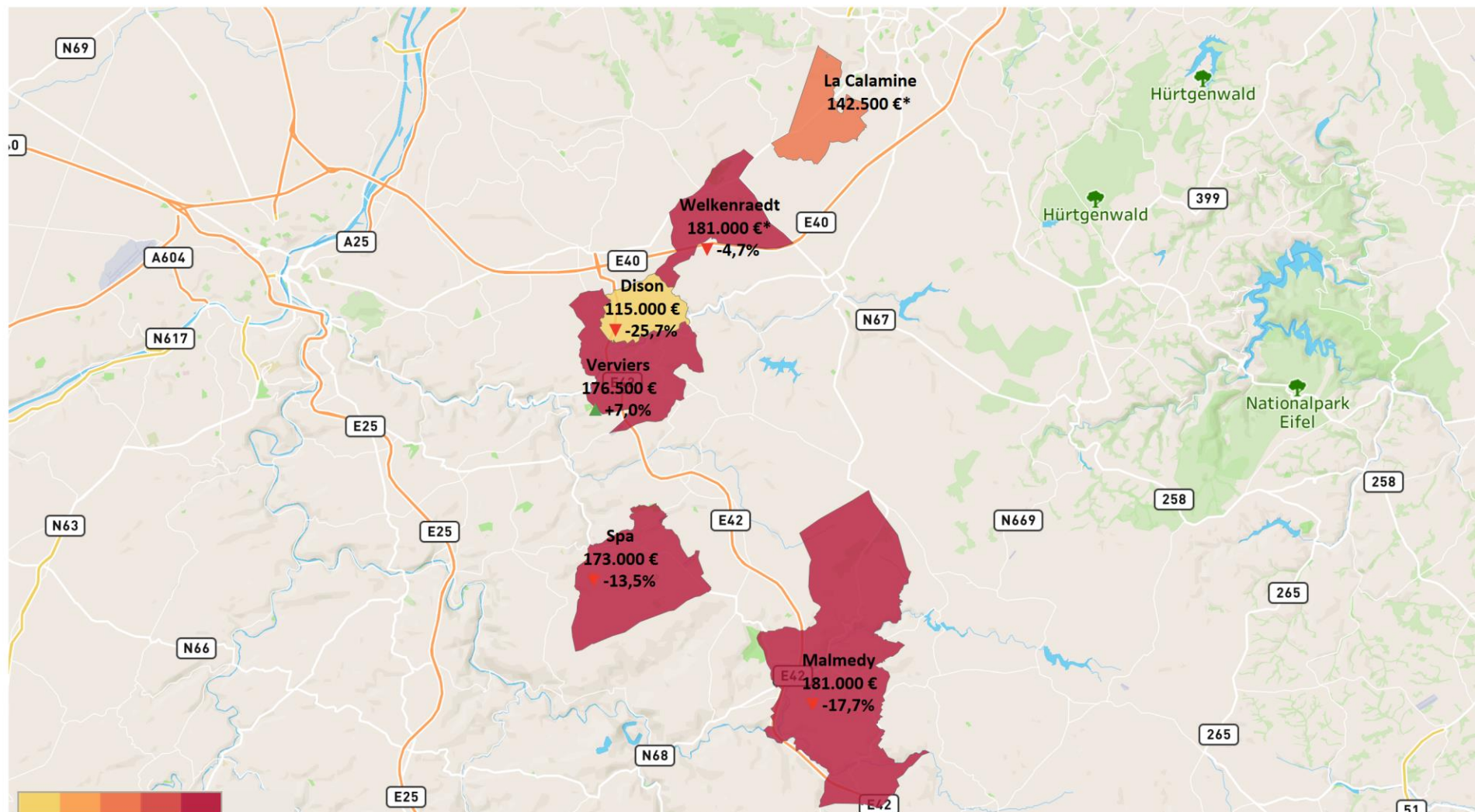
Arrondissement de Verviers



-2,7%

2022 - 2023

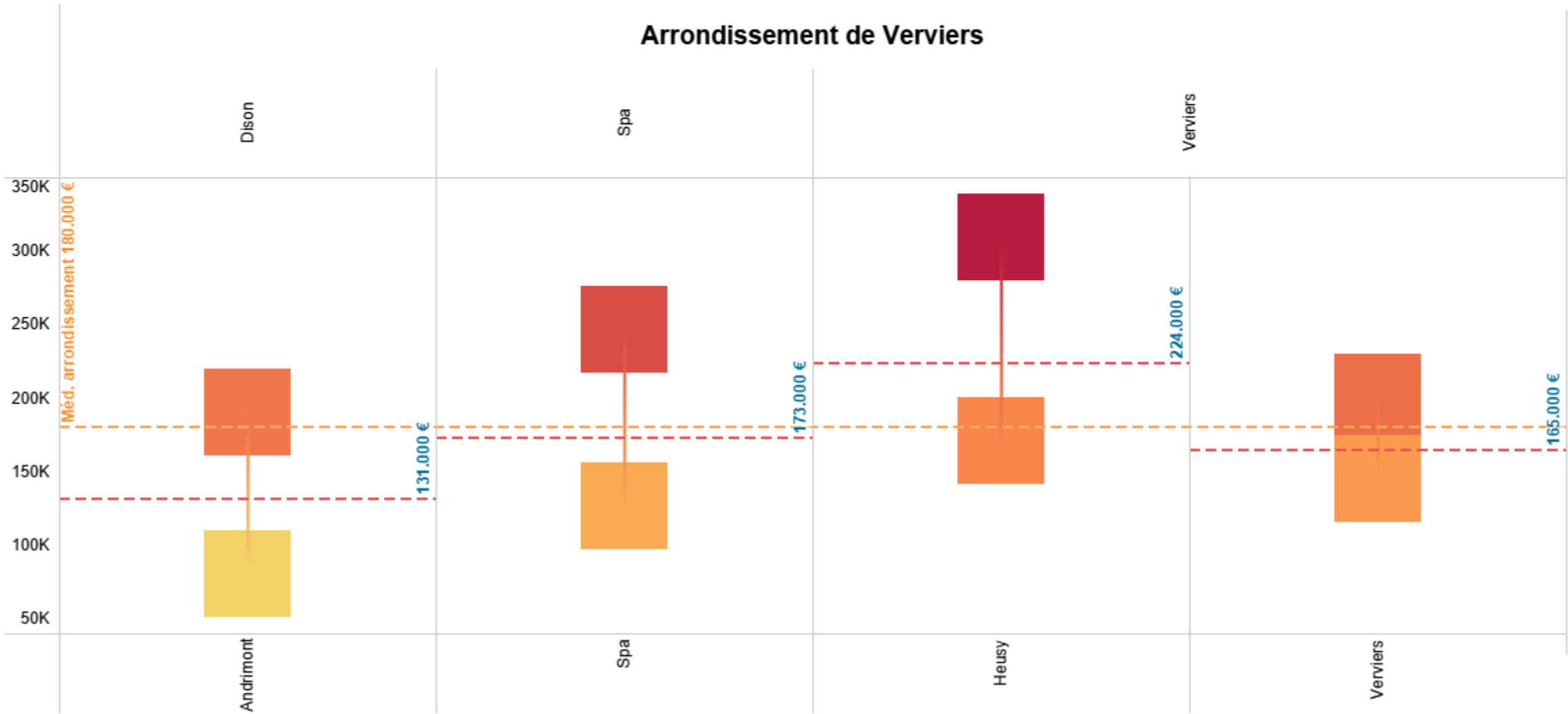
180.000 €



Le prix et/ou évolution des communes dont le nom termine par une « \* » doit être considéré avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.



# Zoom Liège - Arrondissement de Verviers - IQR





# Zoom Liège - Arrondissement de Waremme

Liège



2023

-4,2%  
2022 - 2023  
+13,3%  
2019 - 2023

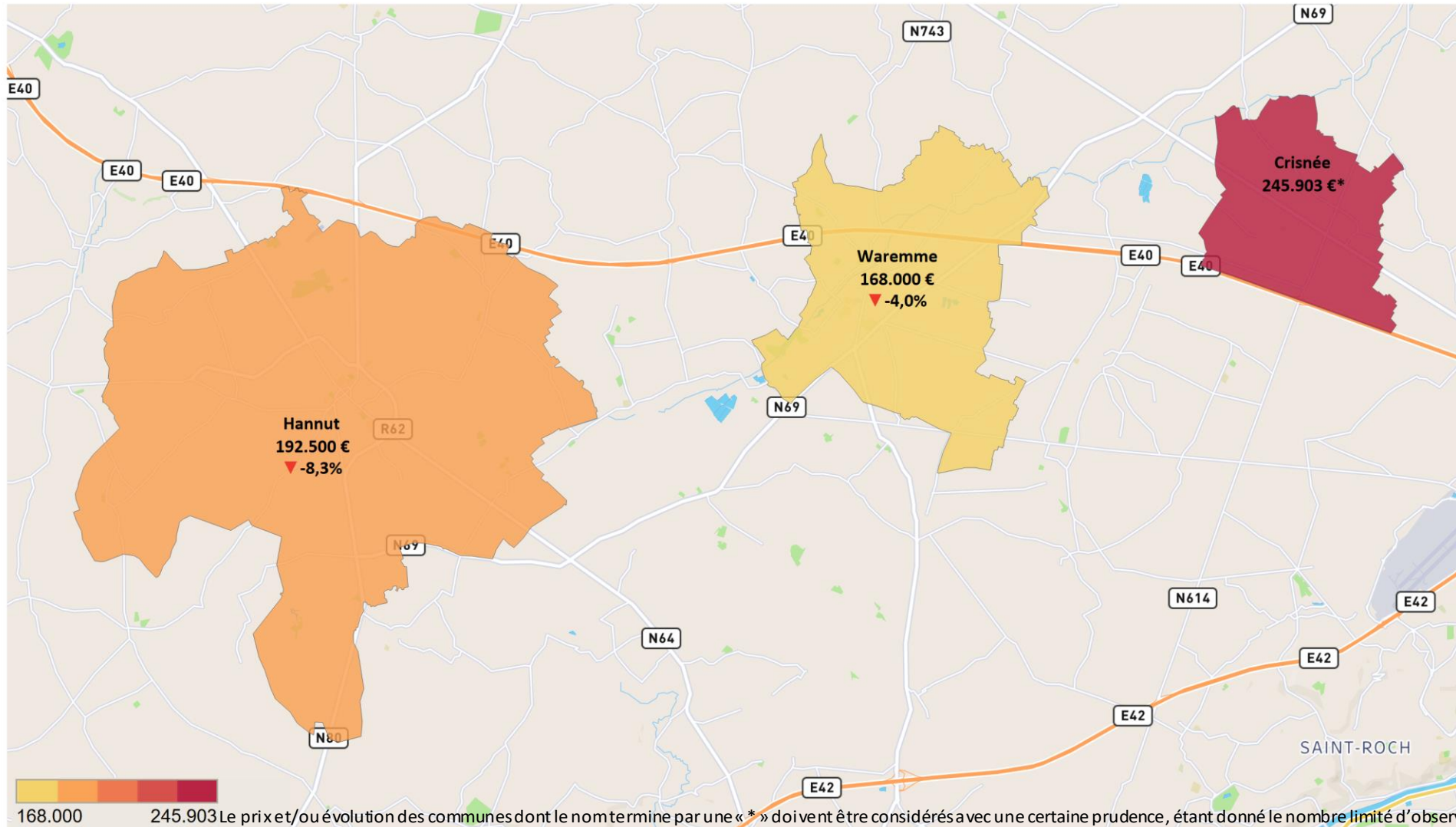
170.000 €

Arrondissement de Waremme



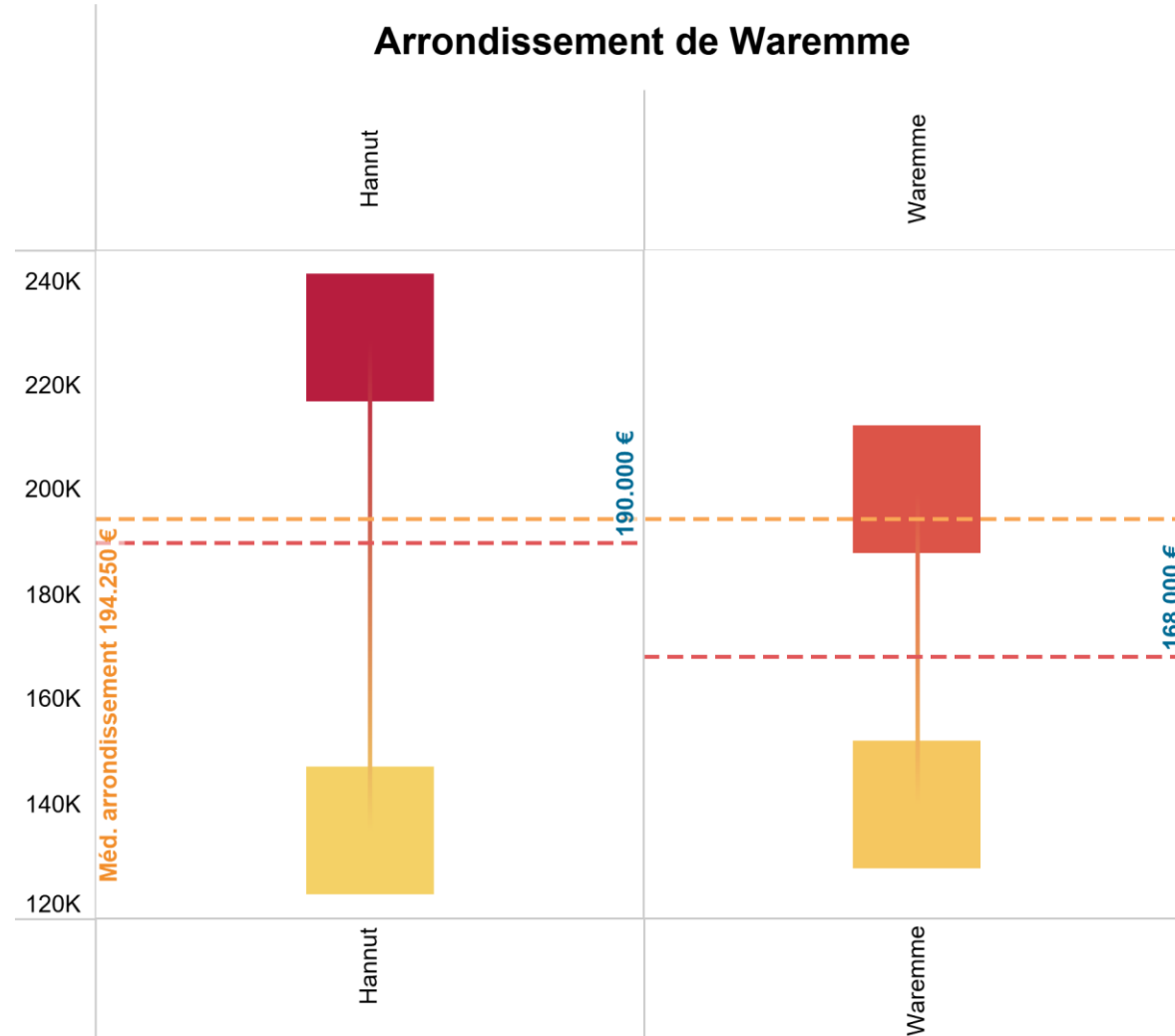
-2,5%  
2022 - 2023

194.250 €





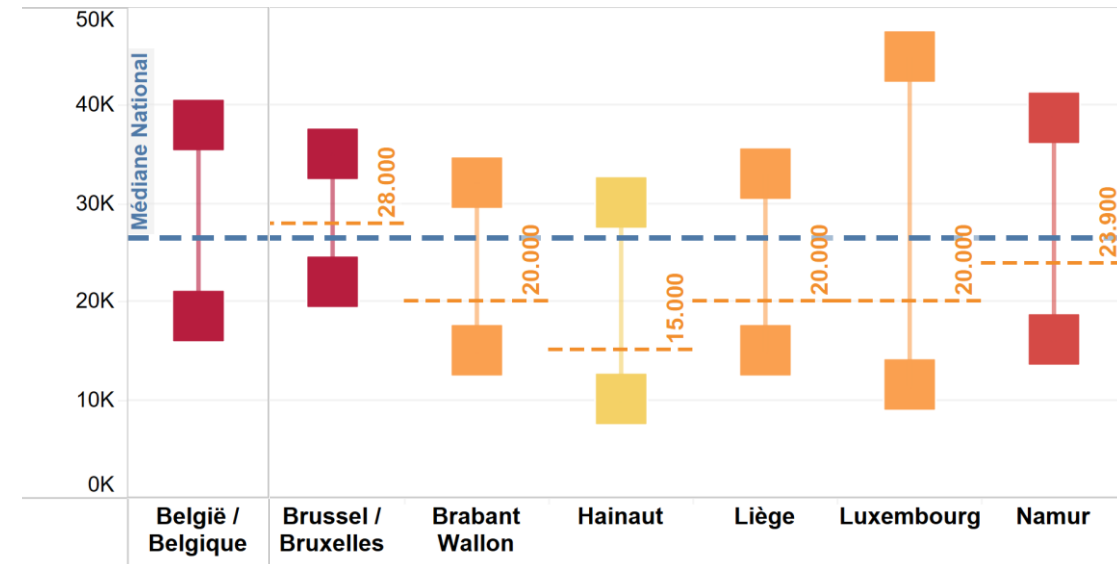
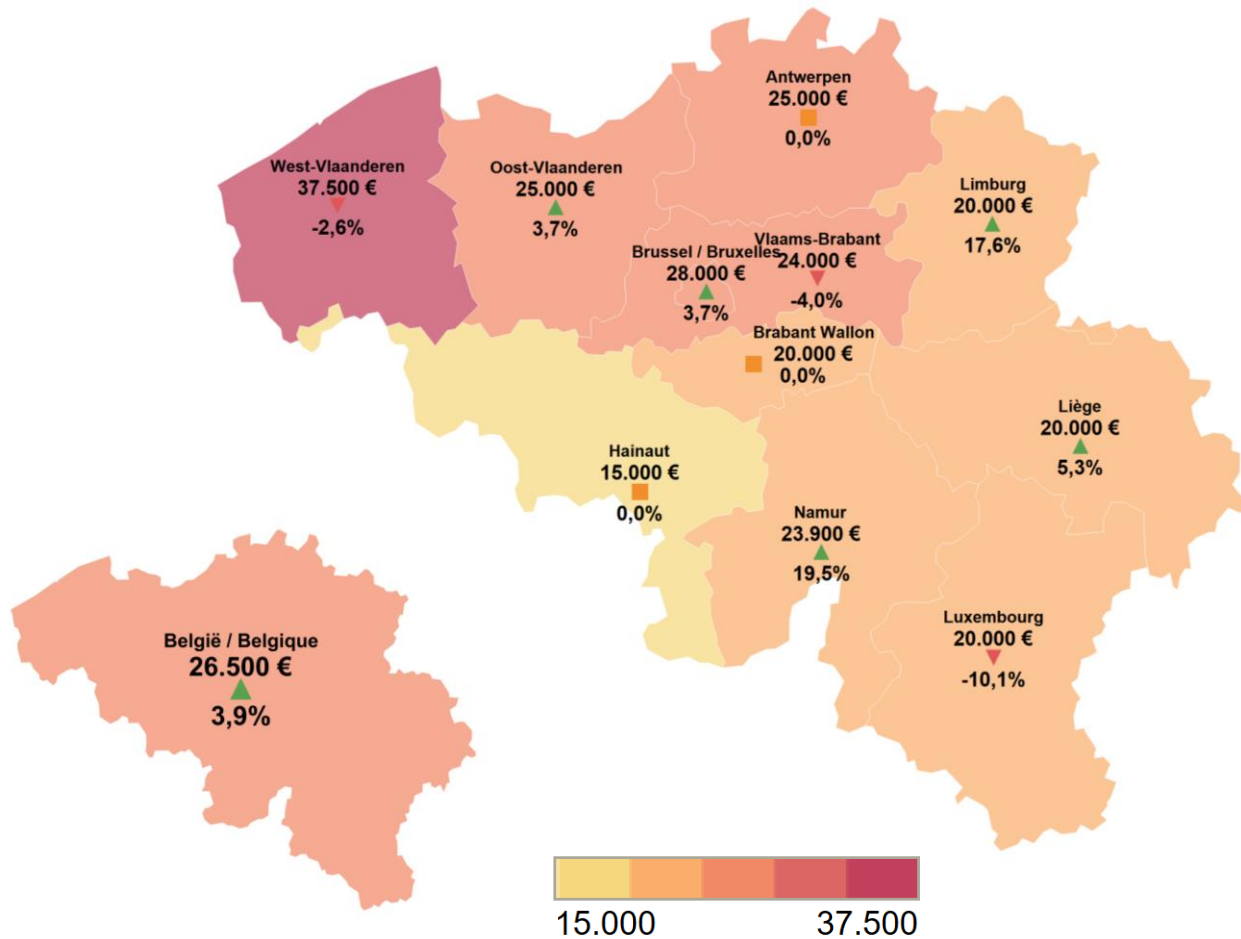
# Zoom Liège - Arrondissement de Waremme - IQR



# Évolution du marché immobilier en 2023

Garage - Prix médian

# Garage – Prix médian

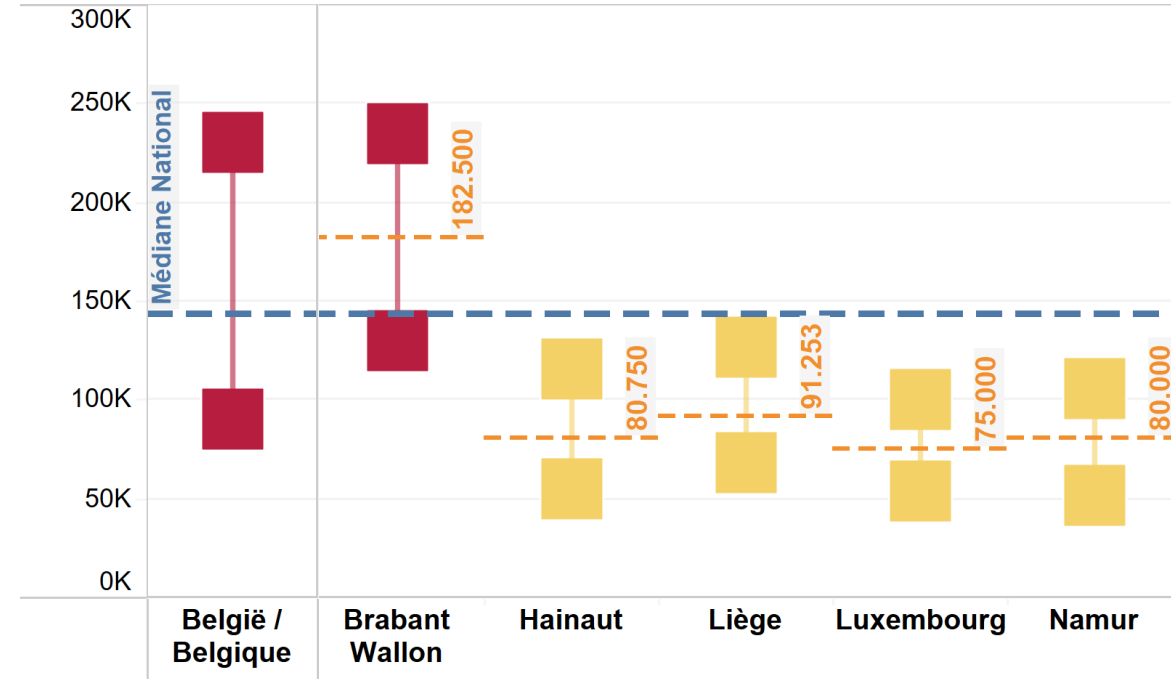
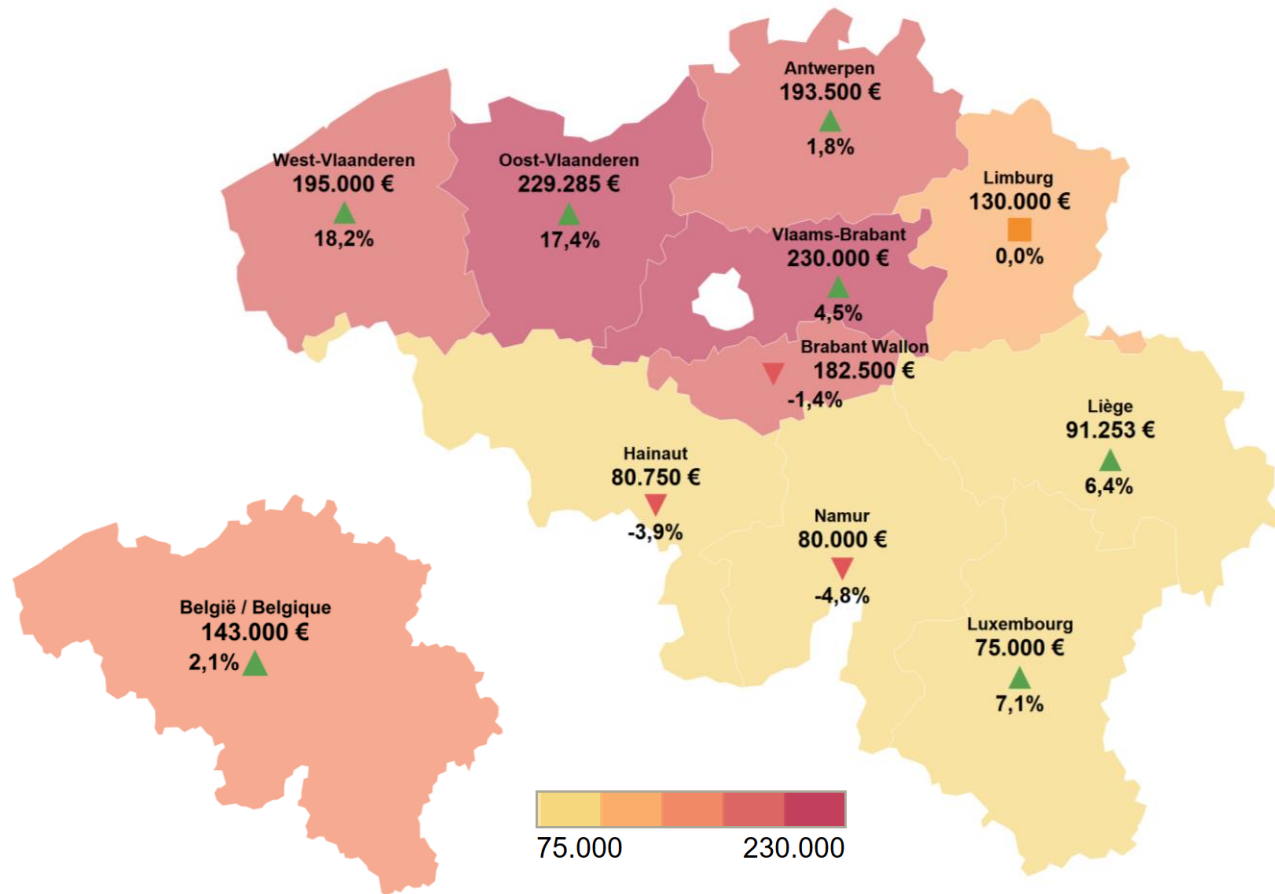




# Évolution du marché immobilier en 2023

Terrain à bâtir - Prix médian

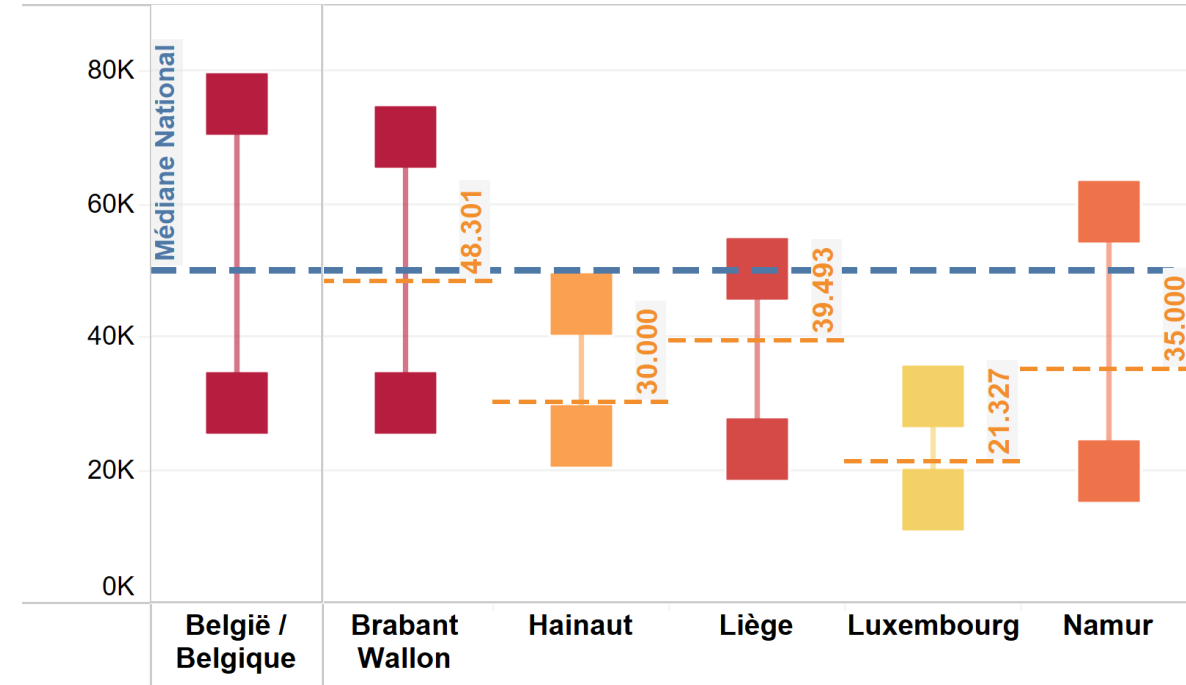
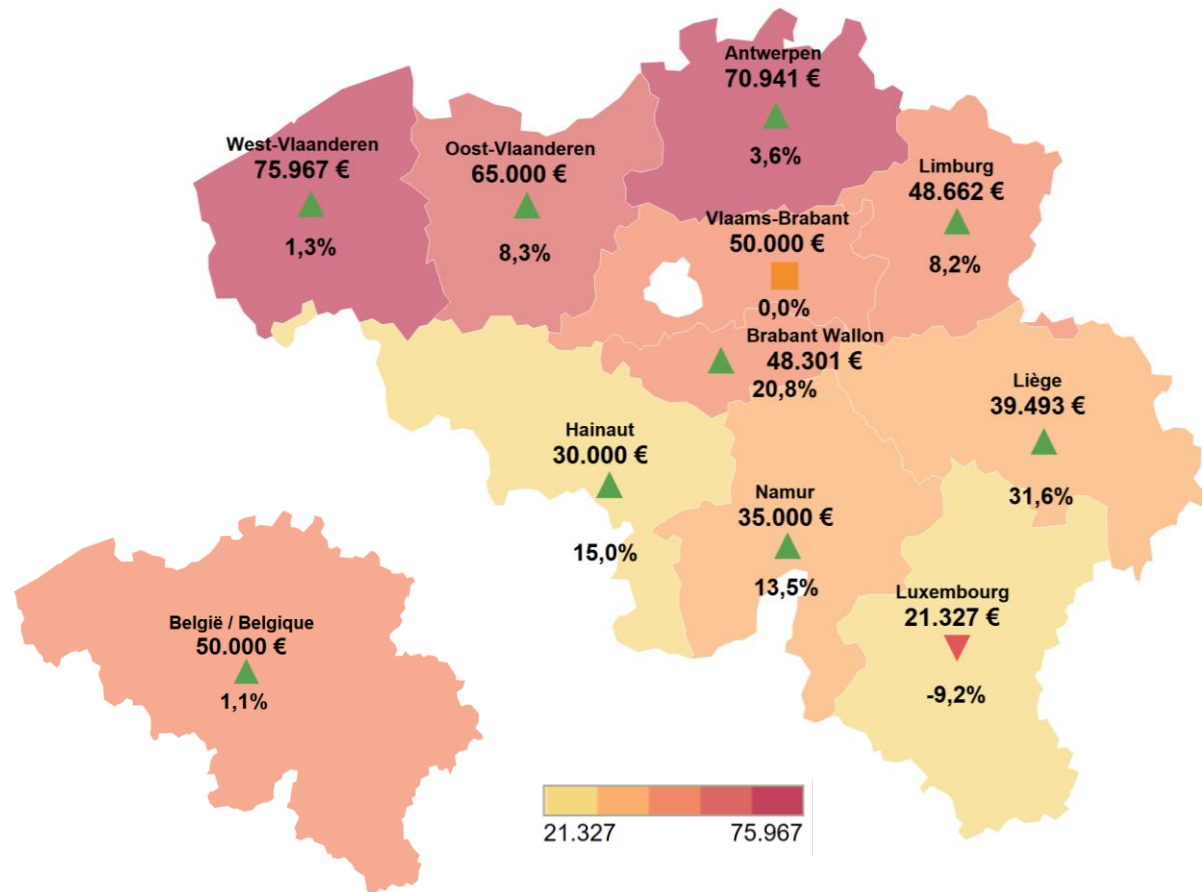
# Terrain à bâtir – Prix médian



# Évolution du marché immobilier en 2023

Terrain agricole - Prix médian

# Terrain agricole – Prix médian/hectare

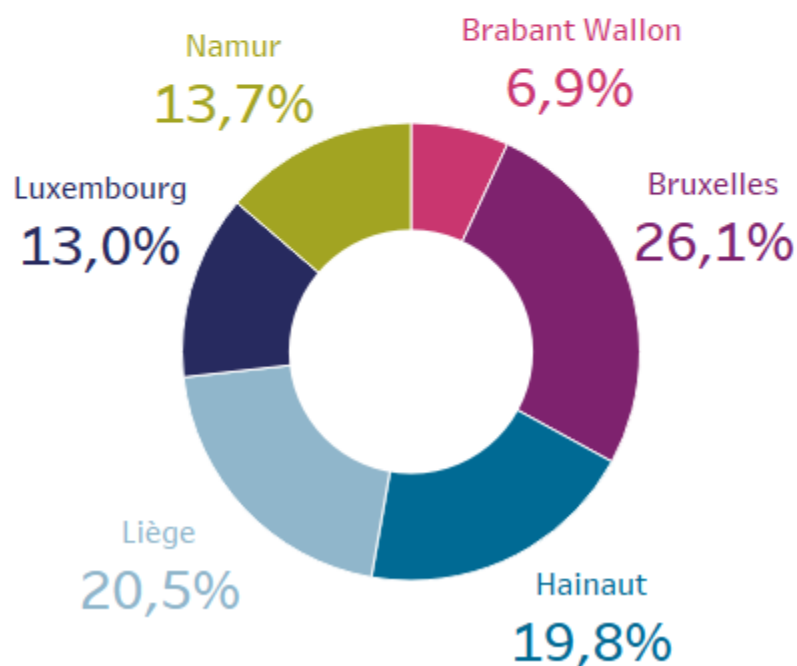


Biddit

# 580 publications sur Biddit en 2023

-23% par rapport à 2022 (-171 publications)

Parts de marché en 2023



Nombre de publications par type de bien en province de Liège



# Conclusions

- A compléter par les orateurs

# Perspectives 2024

- A compléter par les orateurs



**CF**   
by **FEDNOT**