

Bruxelles, le 30 décembre 2021

BAROMÈTRE IMMOBILIER DES NOTAIRES EN 2021

LE MARCHÉ IMMOBILIER SEMBLE immunisé contre le CORONA

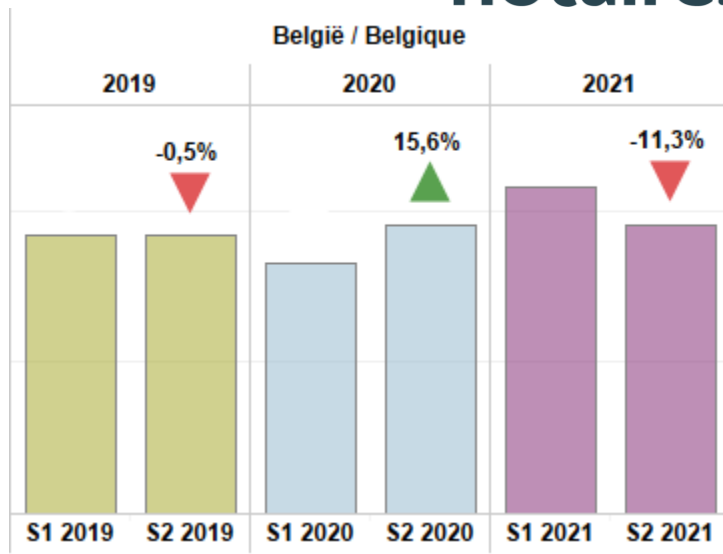
Le marché immobilier a continué de bien performer en 2021. Par rapport à 2020, l'année du quasi-confinement, le nombre de transactions en Belgique a augmenté de +14,3%. C'est ce qui ressort du Baromètre Immobilier de la Fédération des Notaires (Fednot). Les prix ont également connu une hausse.

Activité immobilière 2021 : +14,3% en Belgique, idem en Wallonie

L'**activité immobilière** dans toute la **Belgique** a **augmenté** par rapport à 2020. Au niveau national, le nombre de transactions immobilières a augmenté de +14,3% par rapport à l'année dernière : en Wallonie de +14,3%, à Bruxelles de +11,1% et en Flandre de +14,7%.

Un second semestre moins chargé

Contrairement aux années précédentes, le **volume des transactions** immobilières a **diminué au second semestre par rapport au 1^{er} semestre**. En Belgique, - 11,3% de transactions ont été enregistrées en moins au cours des six derniers mois de l'année par rapport aux six premiers mois, un fait atypique par rapport aux deux années précédentes. En effet, en 2020, au cours du deuxième semestre, une forte augmentation du nombre de transactions (+ 15,6%) avait été observée par rapport au premier semestre suite à la reprise du marché immobilier après les deux premières vagues de la crise Covid. En 2019, l'activité immobilière a été plus ou moins stable au premier et au second semestre, impactée en fin d'année par la suppression du « woonbonus » en Flandre.



Comme au niveau national, nous constatons au deuxième semestre une baisse atypique de l'activité immobilière dans toutes les régions.

Activité immobilière dans les provinces wallonnes

Dans toutes les provinces wallonnes, le **nombre de transactions a augmenté** tant par rapport à 2020 que par rapport à 2019. Si ce n'est en Brabant wallon pour lequel l'activité est restée relativement stable par rapport à 2019 et s'est limité à +9,2% en regard à 2020.

La province de Luxembourg a été l'exception avec une augmentation des transactions immobilières de +21,2 % par rapport au 2020. L'augmentation de +17,6 % en province de Namur est également frappante.

2020 a été une année atypique en raison du quasi-confinement ; une comparaison avec 2019 reste donc opportune. Par rapport à 2019 donc, le nombre de transactions est en hausse dans toutes les provinces belges, à l'exception du Brabant wallon. L'augmentation a été la plus importante dans les provinces de Luxembourg et de Namur avec respectivement +23,6% et +20,8%.

Prix des maisons en Belgique

L'an dernier, les acheteurs ont payé en moyenne 297.661 euros pour un logement, soit +7,5 % de plus qu'en 2020. En excluant l'inflation de +2,9 %, les prix ont augmenté en moyenne de +13.000 euros ou +4,6%.

À l'instar de l'activité immobilière, c'est au cours des six premiers mois de l'année que les prix ont le plus augmenté.

Une tendance est également à noter pour le quatrième trimestre. Dans la catégorie de prix jusqu'à 300.000 euros, **les prix ont baissé** par rapport au troisième trimestre 2021. Les années précédentes, ce segment avait toujours connu **une augmentation** de prix par rapport au troisième trimestre. "C'est peut-être une première indication que les hausses de prix persistantes dans le segment



le moins cher touchent progressivement à leur fin", explique notaire Renaud Grégoire, porte-parole de Notaire.be.

Les prix des maisons dans les régions et dans les provinces wallonnes

Au niveau régional, le prix des maisons a le plus augmenté en Flandre. Les acheteurs d'une maison l'ont payé en moyenne 329.747 euros (+ 4,7 % hors inflation). En Wallonie, le prix moyen y était bien plus bas avec une moyenne de 222.634 euros (+3,7% hors inflation). Les maisons bruxelloises restent les plus chères avec une moyenne de 528.057 euros (+3,1% hors inflation).

Au niveau des provinces wallonnes, **les plus fortes hausses de prix** ont été enregistrées dans les **provinces de Luxembourg et de Namur**. Le Brabant wallon reste de loin la province la plus chère. Les acheteurs y paient en moyenne 388.976 euros pour une maison. En province de Luxembourg, le prix moyen est de 244.611 euros (+5,7% hors inflation), à Namur de 229.275 euros (+ 5,3%, hors inflation).

Prix des appartements en Belgique

Un appartement dans notre pays coûtait en moyenne 257.228 euros en 2021, soit une **augmentation de prix** de +2,3 % hors inflation par rapport à 2020. En chiffres absolus, il s'agissait d'une augmentation réelle de prix de +6 000 euros.

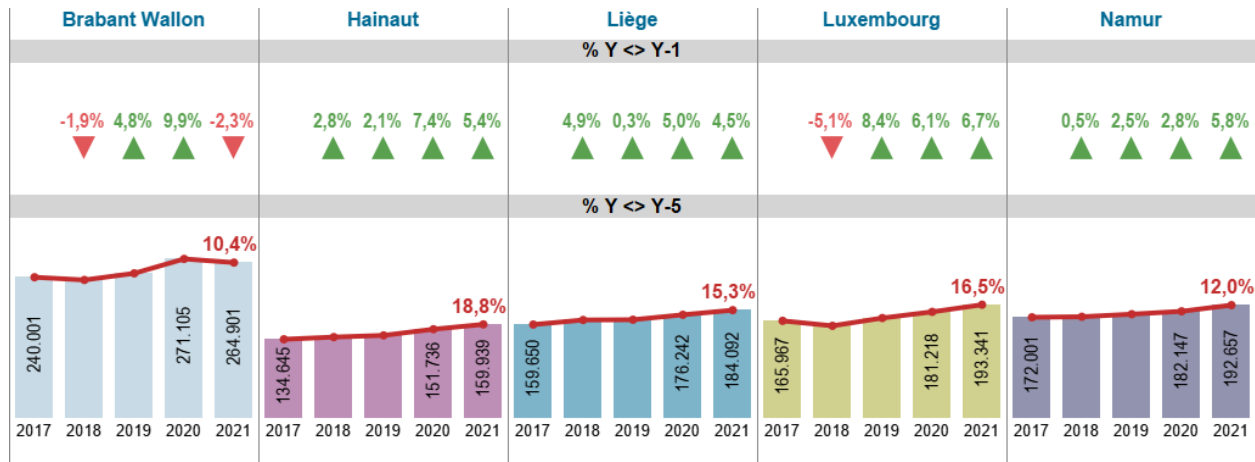
'Nous constatons également qu'à partir de mars 2020 (covid), le prix moyen des maisons a augmenté plus vite que le prix moyen des appartements', explique le notaire Renaud Grégoire.

Prix des appartements dans les régions et en Wallonie

Au niveau régional, il n'y a **pas eu une augmentation importante** des prix des appartements en Wallonie. Les acheteurs y ont payé en moyenne 194.821 euros pour un appartement en 2021 (évolution hors inflation de +0,6 %, soit +1.000 euros de plus qu'en 2020). En Flandre, le prix moyen d'un appartement s'élève à 262.414 euros. A Bruxelles, le prix est passé à 284.488 euros.

Contrairement à la Flandre, les prix moyens d'un appartement en Wallonie et à Bruxelles ont baissé au quatrième trimestre par rapport au troisième trimestre 2021 de respectivement -1,1% et -1,9%.

Au niveau provincial, les prix ont néanmoins augmenté dans toutes les provinces wallonnes par rapport à 2020, sauf en Brabant wallon, qui est la seule province belge à enregistrer une baisse de son prix moyen en 2021. Cette baisse intervient après une forte augmentation en 2020.



Appartements avec 1, 2 et 3 chambres

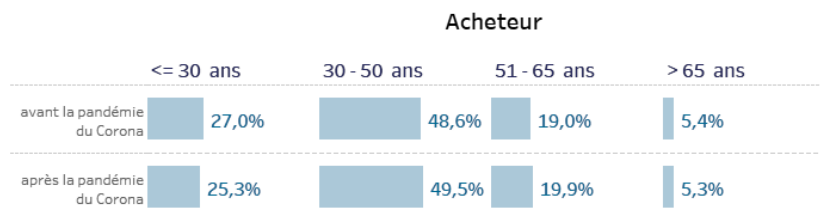
Les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres ont augmenté en 2021, particulièrement celui des appartements à 1 chambre (+8,2% par rapport à 2020, hors inflation). Cependant, comparé à 2019, ce sont les appartements à 3 chambres qui ont le plus augmenté (+15,2%, hors inflation).

Un appartement 2 chambres dans notre pays coûte en moyenne 57.000 euros (+28,4%) de plus qu'un appartement 1 chambre.

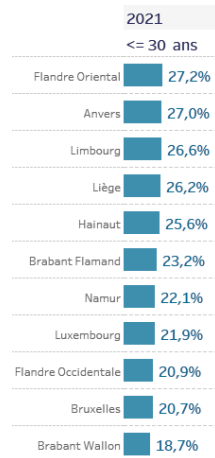
Un appartement 3 chambres coûte environ 86.000 euros de plus qu'un appartement 2 chambres (+33,4%).

Âge des acheteurs

"Il n'est pas évident de savoir s'il existe un lien direct avec la pandémie du Corona, mais nous constatons en Belgique une diminution des acheteurs de 30 ans et moins", explique le notaire Renaud Grégoire, porte-parole de Notaire.be. Avant la crise corona, ces jeunes acheteurs représentaient 27% du nombre total d'acheteurs. Maintenant, cette part est tombée à 25,3 %.



« En Brabant wallon, la part des jeunes est passée de 21,3 % en 2017 à 18,7 % en 2021. La province wallonne qui compte la plus grande part de jeunes acheteurs est Liège. Les acheteurs plus jeunes y représentent 26,2 % du nombre total d'acheteurs », conclut le notaire Renaud Grégoire.



Plus de détails dans le PDF ci-joint.

Une meilleure vision du marché immobilier

Les chiffres que Fednot diffuse via le Baromètre Notarial concernent la vente de biens immobiliers (nombre de transactions et prix moyens). Les données sont collectées par voie électronique au moment de la signature du contrat de vente, 3 à 4 mois avant la signature de l'acte authentique. Ainsi, le réseau des 1.132 études notariales dispose des données les plus récentes sur le marché immobilier belge.

A propos de la profession notariale en Belgique :

Chaque année, plus de 2,5 millions de clients se rendent chez le notaire à des moments importants de leur vie. Ils reçoivent des conseils indépendants et sur mesure pour commencer à vivre ensemble en toute sérénité, acheter un logement, créer leur entreprise ou préparer une succession. Vous trouverez plus d'informations telles que des FAQ, des modules de calcul et des vidéos sur les moments clés de votre vie sur www.notaire.be

À propos de Fednot :

Le réseau de 1 132 études se compose de 1 645 notaires et de 8 079 collaborateurs. Ensemble, nous traitons environ 1 million d'actes par an. Fednot soutient les études avec des conseils juridiques, une gestion des solutions ICT, des formations et des informations pour le grand public.

www.fednot.be

Informations presse

Ellen Cleeren, teamleader communication Fednot: 0499/572 360 – ellen.cleeren@fednot.be

