

BAROMÈTRE IMMOBILIER DES NOTAIRES POUR L'ANNÉE 2022 :

« LE MARCHÉ IMMOBILIER RECULE LÉGÈREMENT. LES HAUSSES DE PRIX SONT INFÉRIEURES À L'INFLATION. L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE REVÊT UNE IMPORTANCE CROISSANTE »

Comme chaque année à pareille époque, la fédération du Notariat (Fednot) fait le point sur le marché immobilier de l'année écoulée. Il en ressort qu'en 2022, le marché immobilier belge a connu un léger recul. Le nombre de transactions a baissé et les hausses de prix ont été inférieures à l'inflation. Le baromètre analyse également les acquisitions de biens immobiliers en fonction de l'âge des acheteurs. En comparant l'année 2021 et 2022, nous constatons que la proportion de jeunes acquéreurs est stable en Wallonie et en baisse à Bruxelles. Par ailleurs, le baromètre met en lumière l'importance croissante que revêt l'efficacité énergétique lors d'un achat immobilier.

Activité immobilière : -2 % en Belgique

En 2022, l'activité immobilière belge a reculé de 2 % par rapport à 2021. La baisse est de 2,1 % en Wallonie, de 2 % en Flandre et de 1,5 % à Bruxelles. Au 2^e semestre, le recul a été de 7,1 % par rapport au 1^e semestre de 2022.

Renaud Grégoire, porte-parole de Notaire.be : « *La baisse de l'activité est imputable à une série de facteurs : la hausse des taux d'intérêt, les prix élevés de l'énergie, le haut niveau d'inflation et la guerre en Ukraine* ».

Activité dans les provinces wallonnes en ordre dispersé

Les provinces wallonnes ont connu une évolution de l'activité en ordre dispersé : les provinces de Namur (-7,1 %), du Brabant wallon (-4,9 %) et de Liège (-3,4 %) ont enregistré un recul d'activité. En revanche, l'activité est stable dans la province du Hainaut et elle est en croissance dans la province du Luxembourg (+4 %).

Prix moyen d'une maison en Belgique : 319 123 euros (+ 8,2 %)

En 2022, il fallait en moyenne déboursier 319 123 euros pour une maison située en Belgique (+8,2 % par rapport à 2021). En un an, les acheteurs ont donc payer en moyenne 24 000 euros de plus pour une maison. La hausse de prix a toutefois été plus faible que l'inflation (10 %). En termes réels, nous observons donc une baisse de 1,8 % (-5 000 euros).

La région de Bruxelles-Capitale est la région où les prix des maisons sont les plus élevés du pays, et à l'inverse c'est la Wallonie où les prix des maisons sont les plus bas.

En 2022, nous constatons une hausse de 8,2 % (348 064 euros) en Flandre, de 6,9 % à Bruxelles (576 576 euros) et de 5,7 % en Wallonie (235 615 euros). En tenant compte de l'inflation, il y a un recul dans les 3 régions : -4,3 % en Wallonie, -3,1 % à Bruxelles et -1,8 % en Flandre.

Prix d'une maison en Wallonie : le Luxembourg connaît la plus forte hausse du pays

Le Brabant wallon est la deuxième province la plus chère du pays pour les maisons, après Bruxelles. Ceci dit, cette province a connu l'augmentation du prix moyen la plus faible du royaume (+ 4,1 % par rapport à 2021). En 2022, il fallait en moyenne déboursier 417 908 euros dans cette province.

En revanche, la plus forte augmentation de prix du pays a été enregistrée en province du Luxembourg (+12,5 %). Il s'agit de la 2^e province wallonne la plus chère, avec un prix moyen pour une maison de 266 208 euros. La province de Namur arrive en 3^e position avec une progression de 7 % (237 806 euros). Elle est suivie de Liège (+5 %) où un acquéreur a dû en moyenne déboursier 223 830 euros pour une maison. La province du Hainaut est la seule province du pays où le prix moyen d'une maison reste inférieur à 200 000 euros (191 243 euros, en hausse de 5,7 %).

Prix moyen d'un appartement en Belgique : 260 300 euros (+3,6 %)

Nous constatons également une hausse de prix pour les appartements, mais elle est moins élevée que pour les maisons. En 2022, le prix moyen d'un appartement situé en Belgique atteignait 260 300 euros (+ 3,6 % par rapport à 2021). Un acquéreur a donc dû déboursier en moyenne 9 000 euros de plus sur un an pour un appartement. Au vu du niveau élevé d'inflation, il s'agit d'une baisse de prix de 6,4 %, soit une baisse de 16 000 euros pour l'achat d'un appartement.

En comparant les prix des appartements et des maisons, nous constatons qu'en 2022, le Belge a payé en moyenne 59 000 euros de moins pour un appartement que pour une maison (319 123 euros). À noter que la différence de prix entre les 2 types de biens immobiliers progresse d'année en année. En 2018, cette différence était de 33 000 euros.

Au niveau régional, la Wallonie arrive en tête avec une progression de 5,9 % (198 960 euros), suivie de Bruxelles (+ 3,9 % à 281 125 euros) et de la Flandre (+ 3,5 % à 267 429 euros). En prenant en compte l'inflation, nous observons une baisse des prix dans les trois régions : -6,5 % en Flandre, - 4,1 % en Wallonie et - 6,1 % à Bruxelles.

Prix moyen d'un appartement en Wallonie : le Luxembourg connaît aussi la plus forte hausse

La province du Luxembourg arrive en tête des progressions de prix du pays, avec une hausse de 10,8 %. En moyenne, un acquéreur a dû déboursier 209 131 euros pour un appartement situé dans cette province, soit 20 000 euros de plus qu'en 2021.

La province du Brabant wallon reste la plus chère de Wallonie, avec une hausse moyenne de 4,9 % en 2022 (268 744 euros). En revanche, la province du Hainaut reste la moins chère, avec un prix moyen de 167 982 euros (+6,9 %). Les provinces de Liège et de Namur ont connu des progressions de prix de respectivement 6,5 % (190 270 euros) et 6,7 % (194 419 euros).

Appartements neufs : faible proportion surtout à Bruxelles

En 2022, 19,5 % des ventes d'appartements en Belgique concernaient des biens neufs. Il s'agit de la plus faible proportion sur les 5 dernières années. En 2018, la proportion d'appartements neufs était encore de 22,7 %. En Belgique, un appartement neuf coûtait en moyenne 307 734 euros en 2022 (+4,3 % par rapport à 2021), contre 250 316 euros pour un appartement existant (+3,9 % par rapport à 2021).

Le notaire Renaud Grégoire : « *La hausse des prix des matériaux de construction en 2022 liée à la guerre en Ukraine a renchéri le prix des nouvelles constructions. La fiscalité a également eu un impact. En effet, la TVA est de 21 % pour un logement neuf, alors que les acquéreurs paient moins de taxes pour un appartement existant* ».

En 2022, Bruxelles affichait la plus faible proportion d'appartements neufs (7,8 %) des trois régions. Il s'agit ici aussi de la plus faible proportion sur 5 ans (13,2 % en 2018). La proportion est sensiblement plus élevée en Flandre et en Wallonie avec respectivement 21,1 % et 28,5 %, même si ici aussi ces chiffres sont plus faibles qu'en 2018.

À noter que sur 100 appartements neufs vendus, 71 sont situés en Flandre, 8 à Bruxelles et 21 en Wallonie.

Hausse du prix des appartements de 2 chambres

En 2022, le prix moyen des appartements d'une ou deux chambres ont augmenté en Belgique. Pour un appartement d'une chambre, il fallait déboursier 195 711 euros (+5,3 %). Un appartement de 2 chambres coûtaient en moyenne 254 950 euros (+7,1 %). À noter que le prix des appartements 2 chambres ont pour la première fois dépassé la barre des 250 000 euros.

La différence de prix entre un appartement d'une chambre et un appartement de 2 chambres est donc de 30,3 %. Cela représente une somme d'un peu moins de 60 000 euros.

En 2022, il fallait déboursier 326 350 euros pour un appartement de 3 chambres, soit une légère baisse par rapport à 2021 (-0,4 %). La différence de prix entre un appartement de 2 chambres et un appartement de 3 chambres était donc de 28%, soit environ 71 000 euros.

En Wallonie et à Bruxelles, les prix des appartements d'une, 2 ou 3 chambres ont tous augmenté en 2022.

- Pour un appartement d'une chambre, il fallait déboursier 219 829 euros à Bruxelles (+3,8 %) et 142 393 euros en Wallonie (+5,5 %).
- Pour un appartement de 2 chambres, le prix à Bruxelles était de 293 115 euros (+7 %) et de 187 353 euros en Wallonie (+ 3,5 %).
- Pour un appartement de 3 chambres, l'acquéreur a payé en moyenne 402 183 euros à Bruxelles (+6,9 %) et 236 509 euros en Wallonie (+0,3 %).

La proportion de jeunes acheteurs reste faible à Bruxelles

En 2022, l'âge moyen d'un acheteur d'un bien immobilier situé en Belgique était de 39,2 ans. À noter que 30,3 % des acquéreurs font partie dans la tranche d'âge inférieure ou égale à 30 ans. Ce chiffre est en progression par rapport à l'ensemble de l'année 2021 (27,9 %). En 2022, ce chiffre était de 32,2 % en Flandre, en progression par rapport à 2021 (28,4 %). En Wallonie, le pourcentage de jeunes acquéreurs reste stable à 28,3 %. C'est à Bruxelles que la proportion de jeunes acheteurs reste la plus faible et elle a même diminué. Elle était en 2022 de 21,5 % contre 22,9 % en 2021.

Au niveau provincial, le Brabant wallon occupe toujours la dernière place du classement national (18,5 % de jeunes acheteurs). Et ce pourcentage est en baisse par rapport à 2018 (20 %). Les provinces de Namur, du Brabant flamand et du Luxembourg attirent moins les jeunes acquéreurs. La

province de Namur arrive à la 9^e place (26,4 %), le Brabant flamand à la 8^e place (27,4 %), Le Luxembourg à la 7^e place (28,8 %). À l'autre extrême, la Flandre occidentale (35,1%) et Le Limbourg (34,1%) attirent le plus de jeunes acheteurs.

L'importance croissante des certificats PEB lors d'un achat

Le marché immobilier s'intéresse de plus en plus à l'efficacité énergétique des bâtiments et en particulier au certificat PEB. Un meilleur certificat (A à D) permet au propriétaire d'un bien de le revendre plus cher que dans le cas d'un certificat compris entre E à G.

Le notaire Renaud Grégoire : « Avec la crise énergétique, les acquéreurs recherchent des maisons et appartements ayant un certificat PEB le plus élevé possible. En effet, un bon certificat énergétique permet de réduire les consommations énergétiques des logements. C'est tout bénéfique pour le propriétaire qui habite son logement, mais également pour le propriétaire qui désire le louer ou le revendre. »

Situation en Wallonie

En Wallonie, les maisons moins énergivores (certificat PEB compris entre A et D) ont été vendues en 2022 à un prix moyen de 276 351 euros. Il s'agit donc d'un prix supérieur (+17,3 %) au prix moyen des maisons situées en Wallonie (235 615 euros). À noter que ces maisons moins énergivores représentent 35,1 % des ventes.

En revanche, les maisons plus énergivores (PEB de E à G) se sont vendues à 200 068 euros, soit à un prix plus faible que le prix moyen des maisons situées en Wallonie (-15,1 %).

Situation à Bruxelles

À Bruxelles, les maisons moins énergivores ont été vendues en 2022 à un prix moyen de 594 060 euros, soit 3 % de plus que le prix moyen des maisons situées dans la région (576 576 euros). À noter que ces maisons moins énergivores représentent 18,5 % des ventes.

En revanche, les maisons plus énergivores ont été vendues à un prix moyen de 569 766 euros, soit -1,2 % que le prix moyen des maisons situées dans la région.

Plus d'infos à lire dans le PDF ci-joint.

À propos du notariat en Belgique :

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de réaliser en toute confiance des projets tels que cohabiter, vendre une habitation, créer une société ou planifier une succession. Rendez-vous sur le site www.notaire.be pour plus d'informations sur les moments clés de votre vie, des vidéos, des FAQ et des modules de calcul.

À propos de Fednot :

Le réseau de 1 126 études réunit 1 646 notaires et 9 794 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus d'un million d'actes par an. Fednot soutient les études en matière d'avis

juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public. www.fednot.be

Contact presse : Sébastien Procureur 0474/677.657