

Le marché immobilier n'a jamais été aussi actif qu'en 2019

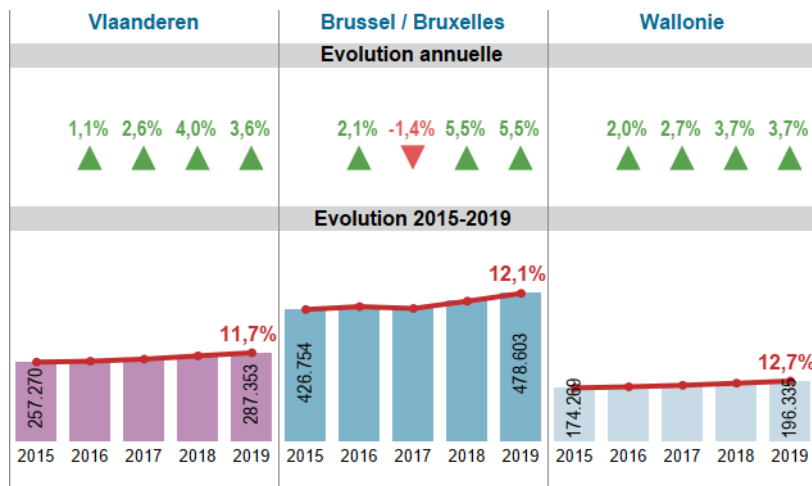
Selon les chiffres du Baromètre des notaires, l'année 2019 est une année record pour l'activité immobilière. Les prix, quant à eux, augmentent bien moins que l'activité. Le prix moyen d'une maison en Belgique est désormais de 262.196 euros.

L'année 2019 a été une année très chargée dans le secteur immobilier. Selon les chiffres du Baromètre immobilier des notaires, l'activité au cours de l'année a augmenté de +8,9% par rapport à l'année 2018. Il s'agit d'une activité record. L'augmentation est plus importante en Flandre (+10,8%) qu'à Bruxelles (+6,3%) et en Wallonie (+6%).

Comme on le sait, les taux bas des crédits hypothécaires dopent le marché immobilier dans l'ensemble du pays. Par ailleurs, l'annonce de la suppression du woonbonus en Flandre, un avantage fiscal lors de l'achat d'un bien immobilier, a aussi augmenté le nombre de transactions immobilières lors des trois derniers mois en Flandre.

Moins de 200.000 euros en moyenne pour une maison en Wallonie

De leurs côtés, les prix connaissent une augmentation moins forte que l'augmentation de l'activité. Avec un prix moyen de 262.196 euros en Belgique, une maison a coûté +4,2% de plus en 2019 qu'en 2018. Compte tenu de l'inflation de +1,2%, cela fait une hausse réelle du prix de 3%.



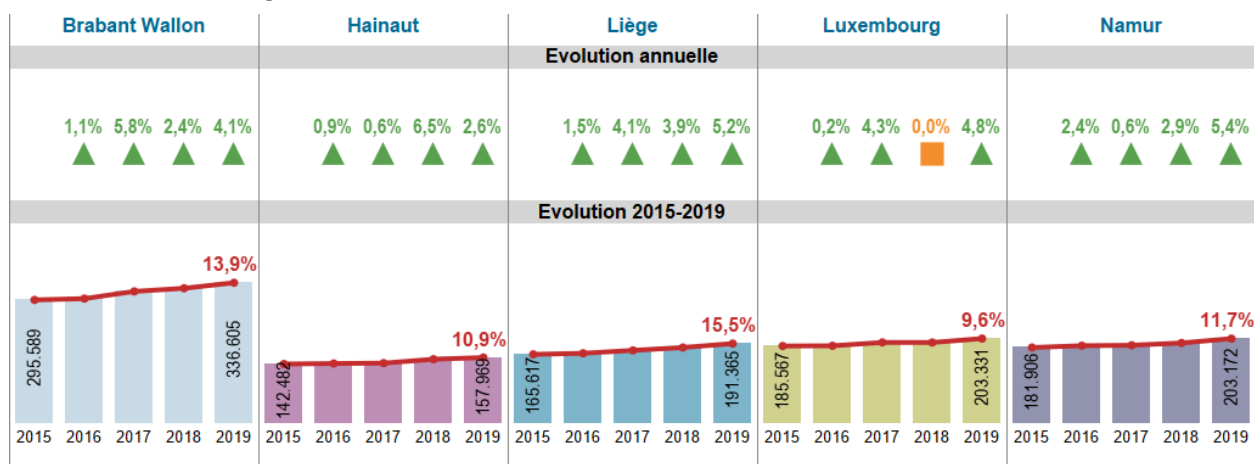
Les 3 Régions connaissent une hausse du prix moyen des maisons en 2019. C'est à Bruxelles qu'elle est la plus forte, +5,5%. Par rapport à il y a 5 ans, le prix moyen d'une maison à Bruxelles a augmenté de +12,1%. Si on enlève l'inflation (7,7% sur cette période) cela représente une hausse réelle de +4,4%, soit 19.000 euros de plus pour le prix moyen d'une maison.

Prix moyen d'une maison par an par Région, et l'évolution par année et sur 5 ans

En Wallonie, le prix moyen d'une maison reste en-dessous des 200.000 euros mais cela cache des disparités provinciales fortes. Les provinces de Liège et du Hainaut sont les seules où le prix moyen sur l'ensemble de l'année est inférieur à 200.000 euros. Ces deux provinces représentent toutefois près de 2/3 des transactions immobilières en Wallonie. En comparaison, le Brabant wallon est la province belge où le prix moyen d'une maison est le plus élevé, si on ne tient pas compte de Bruxelles, mais seules 11% des transactions immobilières wallonnes y ont lieu.

Les provinces de Namur et de Liège ont connu la plus forte hausse du prix moyen en 2019 par rapport à 2018, respectivement +5,4% et +5,2%. Si l'on prend en compte l'inflation sur la même période, +1,2%,

cela représente une hausse réelle du prix moyen de 8.000 euros pour la province de Namur et 7.000 euros pour la province de Liège. En 5 ans, compte tenu de l'inflation de 7,7% durant cette période, le prix moyen en province du Hainaut n'a augmenté que de +3,2%, et que de +1,9% en province de Luxembourg. Ce qui donne une hausse réelle du prix moyen de 5.000 euros en Hainaut et de 3.000 euros en Luxembourg en 5 ans.

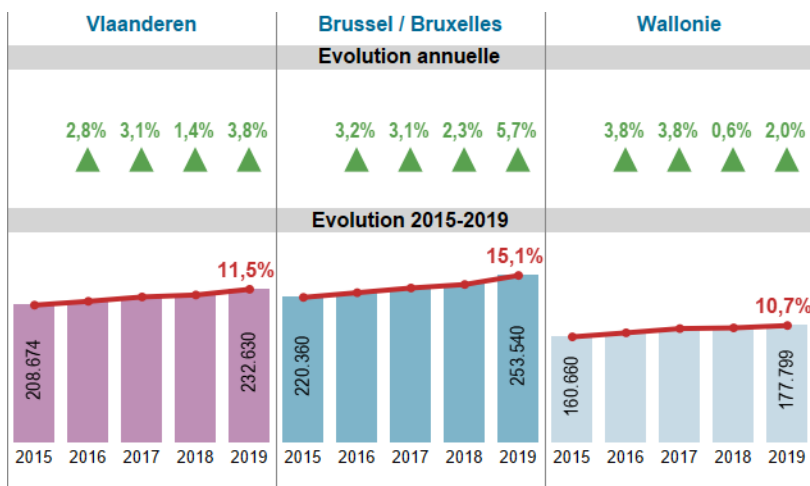


Prix moyen d'une maison par an et par province wallonne, et l'évolution par année et sur 5 ans

Le notaire Renaud Grégoire remet ces chiffres en perspective. « Il convient de garder à l'esprit qu'un achat entraîne généralement 14 à 15 % de frais d'achat dont 12,5 % de droits d'enregistrement. Ce à quoi il convient d'ajouter les éventuels travaux. Sur base de l'évolution du marché des 5 dernières années en Région wallonne, même en Brabant wallon et à Liège qui ont connu les plus fortes hausses, un acquéreur qui revend sa maison au bout de 5 ans ... récupère à peine son investissement. Avant d'acheter, il vaut donc mieux bien réfléchir afin d'éviter une éventuelle revente rapide souvent synonyme de déficit ».

Le prix des appartements augmente plus fort à Bruxelles

Pour les appartements, le prix moyen en Belgique en 2019 s'élève à 228.566 euros. Cela représente une hausse de +4% par rapport à 2018. Il s'agit de la plus forte hausse sur les 5 dernières années. Bruxelles



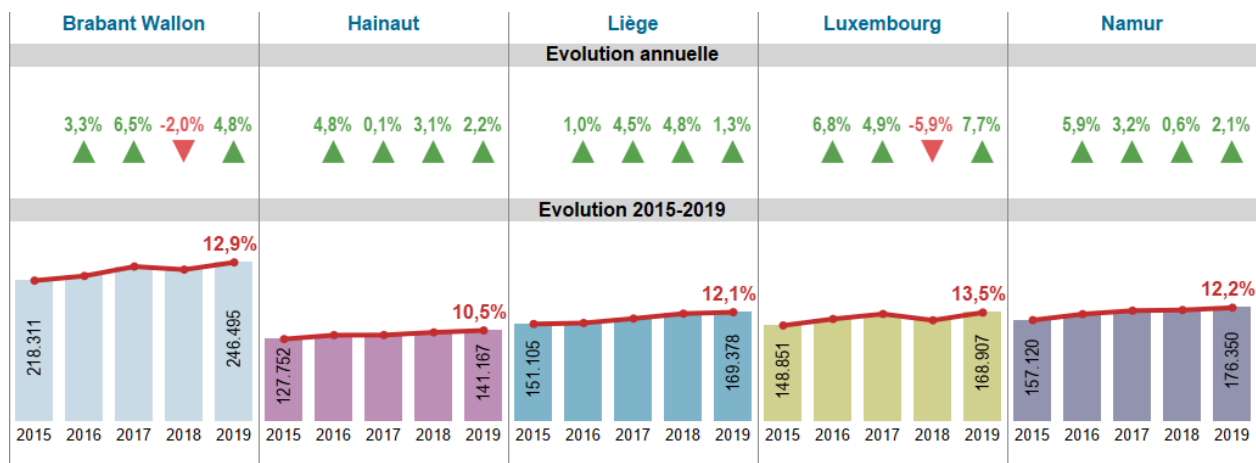
Prix moyen d'un appartement par an par Région, et l'évolution par année et sur 5 ans

est la Région où l'augmentation est la plus importante.. Alors que le prix moyen y est le plus élevé en Belgique, il a augmenté de +5,7% en 2019. Compte tenu de l'inflation, cela représente une hausse de 11.000 euros du prix moyen par appartement en un an à Bruxelles. En comparaison, cette hausse est de 1.500 euros en Wallonie.

« Le marché des appartements est davantage influencé par les investisseurs. C'est naturellement le marché bruxellois qui présente le plus grand attrait actuellement ce qui explique entre autre cette augmentation tant des transactions que des prix sur le marché des appartements à Bruxelles », analyse Renaud Grégoire.

Si l'on s'intéresse aux différentes provinces du pays, c'est en Flandre occidentale que le prix moyen des appartements est le plus élevé, avec un prix moyen de 260.922 euros en 2019. Le prix moyen est même plus élevé qu'à Bruxelles. Les prix en Flandre occidentale sont tirés vers le haut par les appartements situés à la Côte.

En Wallonie, compte tenu de l'inflation, les prix sont restés stables dans la plupart des provinces, sauf dans le Brabant wallon et en Luxembourg. La forte hausse du prix moyen (+6,5%, compte tenu de l'inflation) en province de Luxembourg peut s'expliquer par la petite taille du marché des appartements dans la province. Comme le nombre de transactions est réduit, le prix moyen fluctue beaucoup plus que dans les autres provinces. De plus, il s'agit d'une reprise après une forte baisse du prix moyen en 2018.



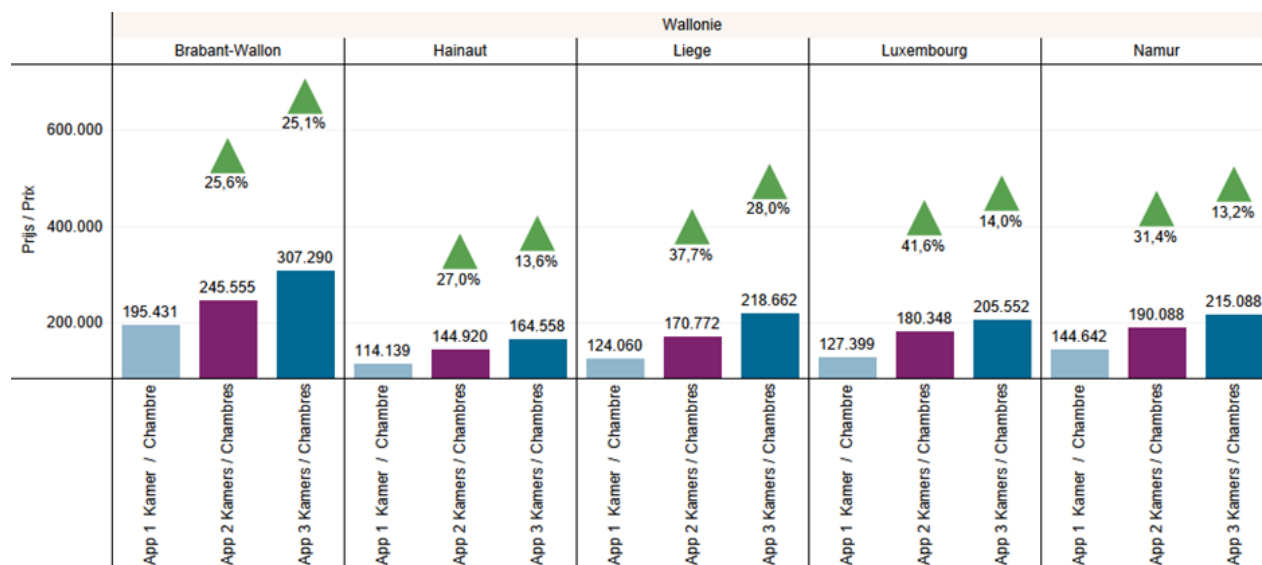
Prix moyen d'un appartement par an et par province wallonne, et l'évolution par année et sur 5 ans

Le prix d'un appartement trois chambres diminue en Wallonie

En Belgique, le prix moyen d'un appartement d'une chambre est de 175.857 euros, d'un appartement deux chambres de 228.420 euros, et d'un appartement trois chambres de 295.969 euros. Le prix des appartements trois chambres est stable par rapport à 2018, alors que le prix des appartements 1 et 2 chambres a augmenté de +3,4% et de +3,8%. En moyenne, le prix d'un appartement augmente de 30% par chambre supplémentaire.

« En terme de rentabilité locative, l'appartement 3 chambres constitue un produit moins recherché par les investisseurs. Le prix moyen de ce type de bien tend à reculer légèrement. Même si ceux-ci restent attrayant pour les personnes d'un certain âge qui souhaitent vendre leur maison (souvent de grand gabarit) pour une première en appartement, globalement, les investisseurs (qui représentent la majeure partie du marché) sont moins intéressés par les appartements 3 chambres », détaille Renaud Grégoire.

A Bruxelles, ce sont les appartements 2 chambres qui ont vu la plus forte augmentation de leur prix moyen, +7%. Celui-ci s'élève désormais à 252.683 euros. Pour un appartement 3 chambres, Bruxelles est la région où le surcoût est le plus élevé. Le prix moyen d'un appartement 3 chambres, 346.227 euros, est en effet 37% plus cher qu'un appartement 2 chambres. En Wallonie, le prix moyen des appartements 3 chambres diminue de -3,1% par rapport à 2018. Cette baisse se constate dans toutes les provinces wallonnes, sauf dans le Luxembourg où les prix sont stables. A l'inverse, les appartements 2 chambres connaissent une hausse du prix moyen dans toutes les provinces.



Prix moyen d'un appartement selon son nombre de chambres en 2019, par province wallonne, et avec le surcoût engendré par une chambre supplémentaire

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 1.150 études réunit 1.550 notaires et 8.000 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus de 900.000 dossiers 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

Tom Jenné

Relation presse et communication externe francophone

M +32 472 76 10 61
T +32 2 801 15 36
tom.jenne@fednot.be



Fédération Royale du Notariat belge asbl
Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat vzw
www.fednot.be
Rue de la Montagne - Bergstraat, 30-34 - 1000 Bruxelles - Brussel



Retrouvez sur Notaire.be toutes les infos, la législation et les conseils appropriés à chaque moment clé de votre vie, ainsi que les modules de calcul et les offres immobilières.