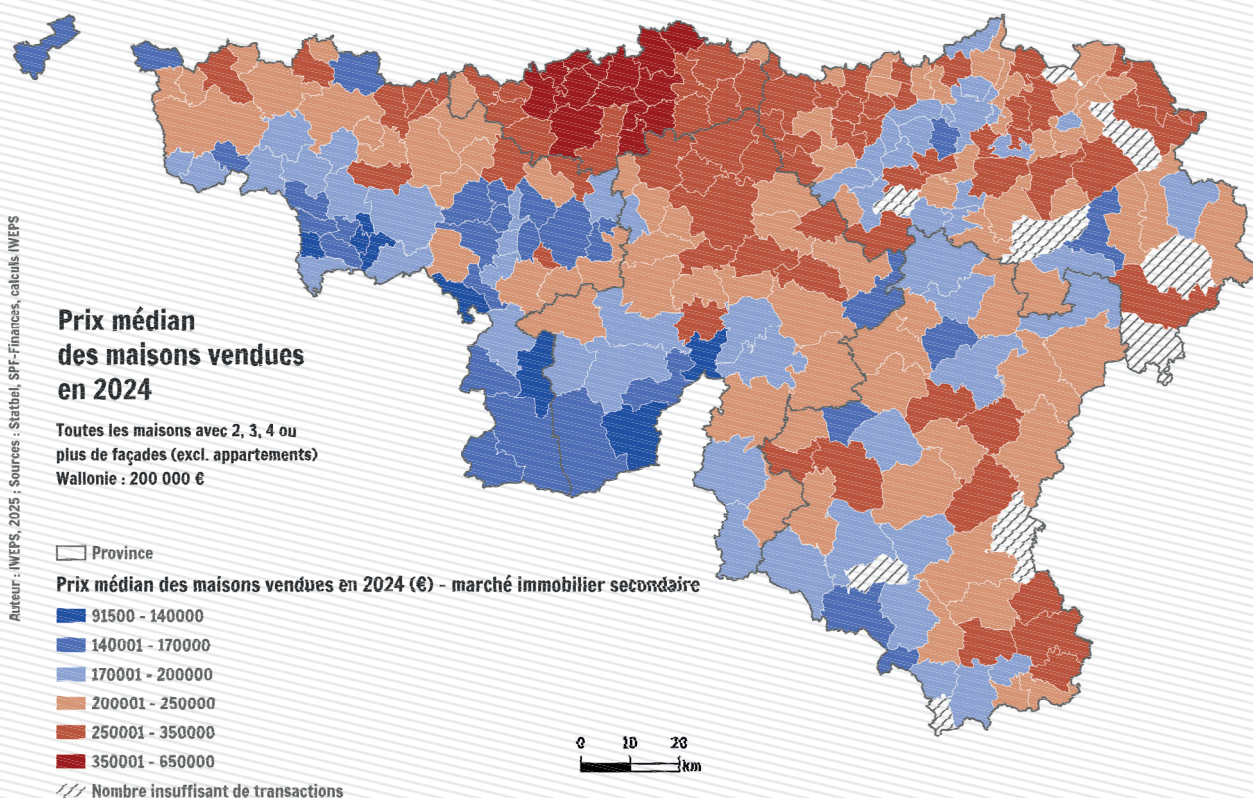


Prix immobiliers

200 000€

En 2024, le prix médian des maisons vendues en Wallonie s'élevait à 200 000 €



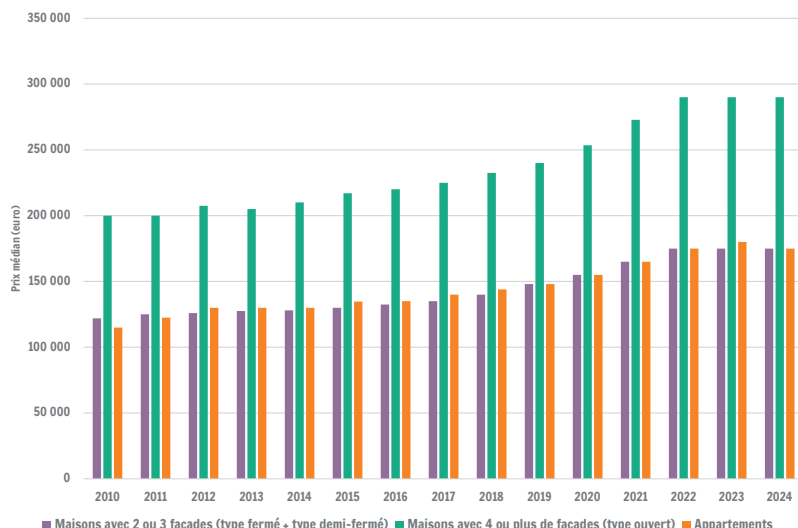
Sur le marché immobilier secondaire (revente), la valeur médiane du prix de vente d'une maison unifamiliale en Wallonie s'élevait à 200 000 € en 2024, soit 5 000 € de moins qu'en 2023. Cette valeur médiane pour l'ensemble de la Wallonie cache cependant de fortes disparités selon le type de maisons et selon les sous-territoires.

En effet, le prix médian pour une maison de 2 ou 3 façades s'élevait à 175 000 € alors que le prix d'une maison 4 façades était de 290 000 €, soit près de 115 000 € de plus. Le prix médian d'un appartement était lui de 175 000 €, en baisse de 5 000 € par rapport à 2023.

La cartographie des prix médians des maisons vendues au niveau communal montre clairement l'influence des agglomérations de Bruxelles et de Luxembourg-Ville, grandes pourvoyeuses d'emploi : des valeurs beaucoup plus élevées que la médiane s'observent dans le Brabant wallon et plus particulièrement dans le nord de celui-ci à proximité de Bruxelles. Les valeurs hautes s'étendent dans l'ensemble du Brabant wallon et des territoires adjacents et se prolongent jusqu'au sud de la Ville de Namur. Des valeurs plus élevées s'observent aussi dans la zone frontalière la plus proche de Luxembourg-Ville. Ces prix élevés traduisent une forte pression immobilière car la demande résidentielle est supérieure à l'offre, les ménages cherchant à habiter à proximité des deux grands pôles d'emploi. Les prix médians des maisons sont plus faibles que la médiane dans les agglomérations urbaines, notamment à Liège et le long du sillon Sambre-et-Meuse de Charleroi à Antoing. Dans ces zones plus urbaines et/ou anciennement plus industrielles, les logements et parcelles sont fréquemment de plus petite superficie et de 2 ou 3 façades. Des prix médians plus faibles sont aussi constatés dans le sud de la Wallonie (Botte du Hainaut et Namurois) le long de la frontière française de Rumes dans la province de Hainaut, à Meix-Devant-Virton dans la province de Luxembourg.

Prix immobiliers

Prix médian des ventes de logement par type en Wallonie



De manière globale, depuis 2010 en Wallonie, le prix médian des maisons et des appartements augmente, avec de plus fortes hausses entre 2018 et 2022. Celui des appartements a connu la plus forte hausse relative. Les hausses ont été particulièrement fortes de 2020 à 2022. Cette année 2024 est marquée par une stagnation ou une baisse des prix médians pour les différents types de biens. Un recul est également observé dans le nombre de transactions, pour tous les types de logements.

La valeur médiane du prix de vente d'une maison en Wallonie, en 2024, s'élevait à 200 000 € et était largement plus faible qu'en Région flamande où elle s'élevait à 330 000 € et surtout qu'en Région de Bruxelles-Capitale (505 000 €).

Sources : Statbel sur base du SPF Finances/AGDP, prix de l'immobilier 2010-2024

Définitions et sources

La statistique des prix de l'immobilier publiée par Statbel et reprise ici se base sur les actes de vente enregistrés par le SPF Finances, et plus particulièrement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), mieux connue sous le nom de Cadastre. La statistique complète donne le nombre de transactions et le prix médian des maisons et appartements.

La vente de nouvelles constructions n'est pas reprise dans le calcul parce que les données qualitatives nécessaires ne sont pas systématiquement disponibles pour ce type de biens. Les données concernent donc uniquement le marché secondaire (revente).

Sources des données : Statbel à partir de données du SPF/Finances/AGDP.

Pertinence et limites

La statistique permet de voir l'évolution temporelle et spatiale des prix immobiliers résidentiels (non neufs) en Wallonie et en Belgique (sans tenir compte de l'inflation). Elle permet de mettre en évidence les communes où les prix sont les plus élevés et les logements plus difficiles d'accès pour un certain nombre de ménages. Elle est influencée par la typologie et le « standing » des logements au sein de chaque commune (maisons ouvrières, maisons 4 façades...). Le prix de ventes des logements dépend à la fois de la localisation du bien (qui impacte le prix du terrain/foncier) et des caractéristiques propres au logement/bâtiment (type, taille, état...).

L'évolution des prix peut également être influencée par la politique fiscale sur l'immobilier. L'année 2024 a par exemple pu être impactée par l'annonce de la réduction des droits d'enregistrements en Wallonie à partir du 01/01/2025.

La statistique est basée sur les biens vendus en cours d'année. Certaines communes disposent de trop peu de biens vendus pour obtenir une statistique annuelle significative (les données ne sont pas publiées en dessous de 21 transactions par agrégat). Les valeurs réelles peuvent être sous-estimées car la statistique est basée sur ce qui est déclaré.

Pour en savoir plus :

<https://www.iweps.be/projet/developpement-territorial-wallon-fiches/>

Statbel : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>

Personne de contact : Julien Charlier (j.charlier@iweps.be) / prochaine mise à jour : septembre 2026