



# Le pouvoir d'achat immobilier des ménages belges plonge sous la moyenne historique

---

ANALYSE ÉCONOMIQUE DE L'ÉVOLUTION  
DU POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DE 1976  
À NOS JOURS.

DÉCEMBRE 2022

LE POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER DES MÉNAGES BELGES

 **IMMOWEB**

En résumé

# Le pouvoir d'achat des ménages belges plonge sous la moyenne historique



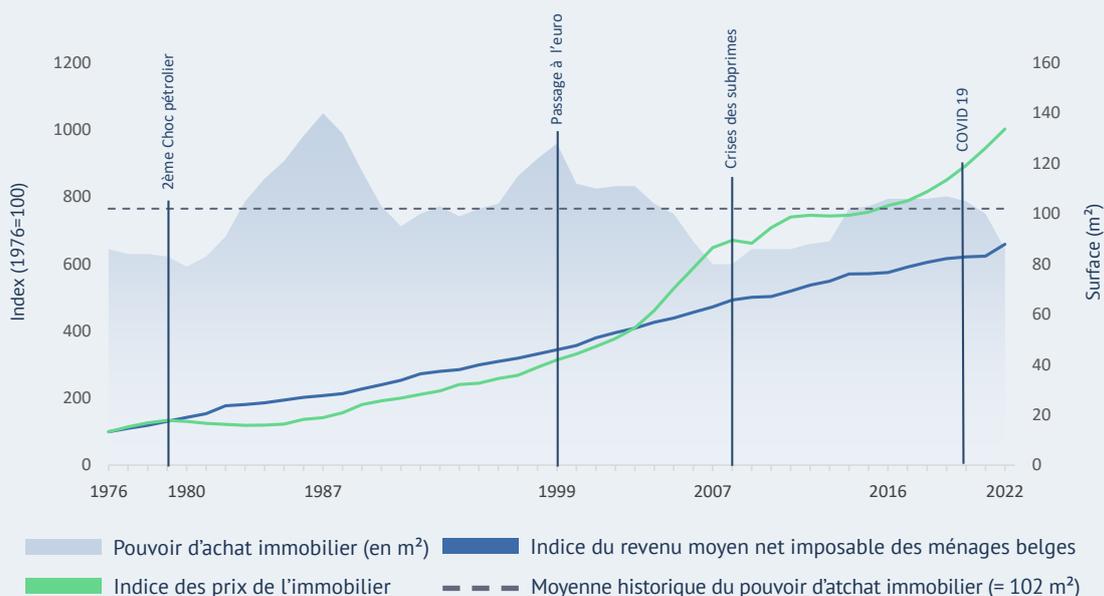
Dans son dernier indice des prix, Immoweb a fait un constat alarmant : le pouvoir d'achat immobilier des Belges fond comme neige au soleil.

En l'espace de 9 mois, nous avons perdu pas moins de 13 % de notre capacité d'emprunt. L'augmentation actuelle des taux d'intérêt conjuguée à la hausse rapide des prix de l'immobilier ces dernières années pèse lourdement sur le budget des ménages. Si nous pouvons aujourd'hui prétendre à 85 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat, cela n'a pas toujours été le cas. Pour cette rétrospective, nous avons analysé les 45 dernières années afin de définir la moyenne historique du pouvoir d'achat immobilier en Belgique.



**Un ménage belge =  
une déclaration d'impôt**  
(voir méthodologie page 7)

## Évolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages belges



Années 80' et 90'

# Des taux historiquement hauts



L'année 1980 enregistre un triste record pour le pouvoir d'achat immobilier des ménages. À cette époque, le système économique mondial a été lourdement secoué par les deux chocs pétroliers. Les taux d'intérêt sont déjà élevés, mais les instances bancaires continuent de les augmenter chaque année (jusqu'à 12,7 % en 1982) dans un contexte d'inflation galopante. En conséquence, le pouvoir d'achat immobilier atteint en 1980 son plus bas historique en Belgique : 79 m<sup>2</sup>.

Néanmoins, la baisse des taux et la politique monétaire accommodante qui s'en suivent vont vite porter leurs fruits, car les Belges regagnent rapidement 61 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat entre 1980 et 1987. Au niveau de l'immobilier, on assiste même à une baisse des prix de 11,3 % entre 1979 et 1983. Un phénomène qui n'a d'ailleurs plus jamais été constaté dans notre pays. L'année 1987 va établir le record historique du pouvoir d'achat immobilier en Belgique à 140 m<sup>2</sup>, soit 38 m<sup>2</sup> de plus que la moyenne historique. Une situation qui va cependant vite se dégrader face à une augmentation progressive des prix de l'immobilier (+28 %) et des taux d'intérêt (+3,5 points de pourcentage) entre 1988 et 1991.

Les années 90 sont à nouveau marquées par une hausse du pouvoir d'achat immobilier grâce aux taux d'emprunt qui diminuent fortement au cours de cette période (de 10 % en 1991 à 4,2 % en 1999). Les prix (+57 %) et les revenus (+36 %) ont eux augmenté sur cette même période. La diminution des taux d'intérêt (et l'augmentation des revenus) va cependant largement compenser les ménages pour l'augmentation des prix. Les ménages vont gagner pas moins de 33 m<sup>2</sup> sur cette période et atteindre 128 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat immobilier. Une situation qui ne va néanmoins pas durer.

À cette époque, les prix de l'immobilier avaient baissé pendant 4 années consécutives. Ceci n'a plus jamais été constaté dans l'histoire de notre pays !



**Piet Derriks,**  
Managing Director  
d'Immoweb

De 1999 à 2007

## Les prémices de la crise

**Le début des années 2000 a été marqué par une flambée des prix de l'immobilier, qui ont doublé en seulement 8 ans (+107 %).**

Cette situation s'explique par les conditions de crédit et un contexte économique très favorable, ce qui a fait exploser la demande immobilière. Sur cette période, les Belges se séparent en moyenne de 48 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat immobilier. À l'aube de la crise des subprimes, le pouvoir d'achat est donc sérieusement mis à mal. Pour preuve, il retombe à 80 m<sup>2</sup> en 2007, soit seulement 1 m<sup>2</sup> au-dessus du plus bas historique de 1980.

**Comme aujourd'hui, le pays avait connu une forte demande qui a fait gonfler les prix.**



De 2008 à 2016

## La crise des subprimes et la récession qui suit

**En 2008, l'Europe est touchée de plein fouet par la crise financière initiée aux États-Unis. Cette dernière va temporairement stopper la forte augmentation des prix de l'immobilier en Belgique, qui vont même perdre 1 % en 1 an. Résultat de cette baisse, le pouvoir d'achat des ménages belges augmente légèrement pour la première fois depuis le début des années 2000.**

De 2009 à 2015, le marché va connaître une hausse modérée des prix de l'immobilier (+14 % en 6 ans). La crise des subprimes et de la dette souveraine en zone euro ont secoué le marché et provoquent une dégradation significative de la situation économique. De plus, les banques réduisent drastiquement les octrois de crédit. L'économie met du temps à se relever, malgré une politique monétaire accommodante de la Banque centrale européenne, qui réduit les taux d'intérêt à partir de 2014. Cette forte baisse des taux (de 4,5 % en 2009 à 2,0% en 2016) compense largement la hausse modérée des prix et fait repasser le pouvoir d'achat des ménages au-dessus de la moyenne historique de 102 m<sup>2</sup>.

2016 à 2022

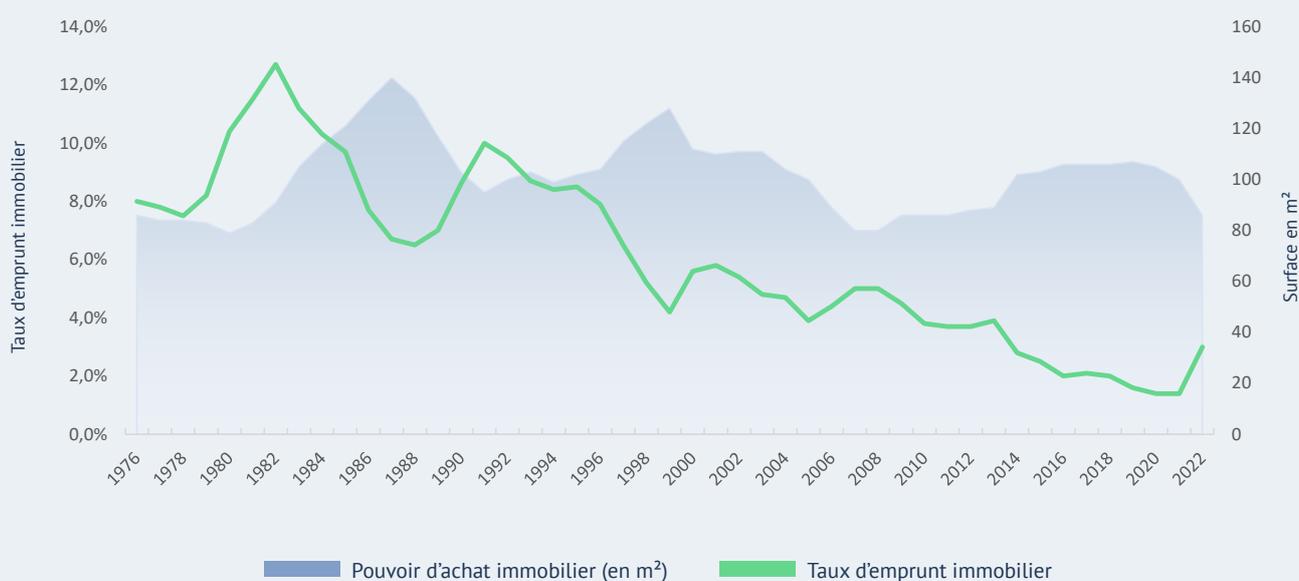
# Des taux historiquement bas



Dès 2016, l'économie retrouve des couleurs et les taux continuent leur baisse, ce qui permet une accélération des prix de l'immobilier (+13 % en 4 ans). En 2017, le taux de chômage retrouve même son niveau pré-crise en Belgique (7 %), signe que l'économie est relancée pour de bon.

Néanmoins, un élément inattendu, le covid, va déclencher une nouvelle flambée des prix, que les taux historiquement bas n'ont pas pu compenser. La crise sanitaire et les confinements successifs ont créé de nouvelles envies et ont bouleversé la géographie immobilière avec un mouvement d'exode des grandes villes vers la campagne. Ces conditions ont engendré un nouveau dynamisme de marché avec une augmentation des prix de l'immobilier (+11 % en 2 ans).

## Évolution du taux d'emprunt et du pouvoir d'achat immobilier



## Conclusion

# Que nous réserve l'avenir ?

La hausse des taux d'intérêt amorcée par les banques centrales risque de se poursuivre. Malgré la stabilisation des prix que nous commençons à observer, de telles hausses successives devraient continuer d'éroder le pouvoir d'achat des Belges.

Néanmoins, les ménages pourraient très bientôt retrouver un peu de vigueur financière grâce au mécanisme d'indexation des salaires, qui devrait compenser au moins en partie l'accélération du coût de la vie.

Mais est-ce que ce sera suffisant ? Le pouvoir d'achat immobilier des Belges va-t-il rebondir vers la moyenne historique ? Ou alors va-t-il continuer sa chute vertigineuse pour descendre sous son plus bas historique de 79 m<sup>2</sup> ? Il s'agit en tous cas d'un élément crucial que le Belge devra prendre en compte lors de ses futurs projets immobiliers.

**Nous nous retrouvons maintenant avec un pouvoir d'achat de 85 m<sup>2</sup>, un des points les plus bas de l'histoire, bien qu'il reste supérieur aux niveaux connus lors des deux crises majeures.**





La fin

# Méthodologie

## Les sources d'informations

### Revenu

Revenu annuel moyen net imposable par déclaration d'un ménage (Statbel sur base SPF Finances)\*. Le ménage belge est défini selon la déclaration d'impôt. Une déclaration est remplie par une personne (déclaration individuelle) ou deux personnes (déclaration commune), si ces dernières sont mariées ou cohabitants légaux (depuis 2004).

### Taux d'intérêt

Taux d'intérêt immobilier selon Immotheke Finotheker au 1er octobre 2022 (taux fixe sur 20 ans et une quotité entre 0-80) depuis 2020. La série a été prolongée jusqu'en 2003 à partir des taux d'intérêt de la Banque Nationale de Belgique (nouveaux contrats de crédits immobiliers des ménages avec fixation initiale du taux d'une durée supérieure à 10 ans). Avant 2003, la série a été prolongée à partir de l'évolution des taux hypothécaires de la Caisse Générale d'Épargne Retraite (CGER) (maintenant BNP-Paribas Fortis).

### Prix de l'immobilier

Prix et Indice des Prix de l'immobilier d'Immoweb 2011-2022. Puis, évolution des prix de l'immobilier entre 1976-2010 (Statbel, chiffres de l'immobilier sur base du plan cadastral).

\*Les revenus de 2019 ont été ajustés par l'inflation annuelle (décembre 2018 à décembre 2021) afin d'estimer les revenus pour les années 2020-2022.

## Le Pouvoir d'Achat immobilier

Le pouvoir d'achat immobilier des Belges désigne le nombre de mètres carrés que peut acquérir un ménage belge disposant d'un revenu moyen avec un crédit immobilier (hors apport personnel). La capacité d'emprunt a été calculée avec un taux d'endettement de 35 % sur une durée de 20 ans.

Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché d'Immoweb au 1er octobre 2022. L'ensemble des composantes qui sont utilisées (les prix de l'immobilier, le revenu et le taux d'intérêt) sont mises à jour pour les années précédentes.

# À propos d'Immoweb



Depuis plus de 25 ans, Immoweb est le plus grand site immobilier en ligne de Belgique où acheteurs et vendeurs, locataires et propriétaires se rencontrent.

Immoweb est un passage incontournable pour tout Belge qui rêve d'immobilier : chaque jour, vous y trouverez près de 150 000 propriétés à vendre ou à louer. Immoweb propose la gamme la plus complète de biens immobiliers : maisons, appartements, terrains à bâtir, garages, bureaux, commerces et locaux industriels, allant des constructions neuves aux bâtiments historiques exceptionnels.

Grâce à la **Carte des prix** et à l'**outil d'estimation gratuit**, les propriétaires peuvent rapidement connaître la valeur de leur bien. De plus, les acheteurs peuvent obtenir **une simulation de prêt hypothécaire** en un clic grâce à l'offre de prêt intégrée et autant les locataires que les propriétaires peuvent s'assurer via **Immoweb Protect**.

Suivez notre actualité et nos réflexions sur le marché immobilier sur [blog.immoweb.be](https://blog.immoweb.be).

## À propos du groupe AVIV

Le groupe AVIV, filiale d'Axel Springer, est l'une des plus grandes entreprises de services immobiliers numériques au monde. Le portefeuille unique de marques de renom d'AVIV comprend certains des sites web d'annonces immobilières les plus connus : Meilleurs Agents et le Groupe SeLoger (France), Immowelt Group (Allemagne), Immoweb (Belgique) et Yad2 (Israël) qui comptent ensemble plus de 1 500 employés. Le Groupe AVIV détient également des parts dans des sociétés telles que Purplebricks, Homeday ou Zumper.

## L'équipe d'Immoweb

[media@immoweb.be](mailto:media@immoweb.be)

**Piet Derriks**  
Managing Director

**Renaud Ralet**  
Marketing  
Communication Manager

**Maurice Muraille**  
Copywriter &  
Content Coordinator

**Barbara Poinçot**  
Creative  
webdesigner

## L'équipe scientifique

**Jonathan Frisch**  
Economiste

**Thomas Lefebvre**  
Directeur  
Scientifique

**Barbara Castillo Rico**  
Responsable des études  
économiques