

A street scene in Belgium featuring a row of colorful buildings. From left to right, there is a brick building, a grey building, a white building with a stepped gable, a red building with a stepped gable, and a white building. A large tree with green and yellow leaves is on the right. The sky is a mix of blue and purple. In the bottom right, two people are sitting on a bench.

**immoweb**  **Belfius**

# **Le marché immobilier belge reprend de l'élan**

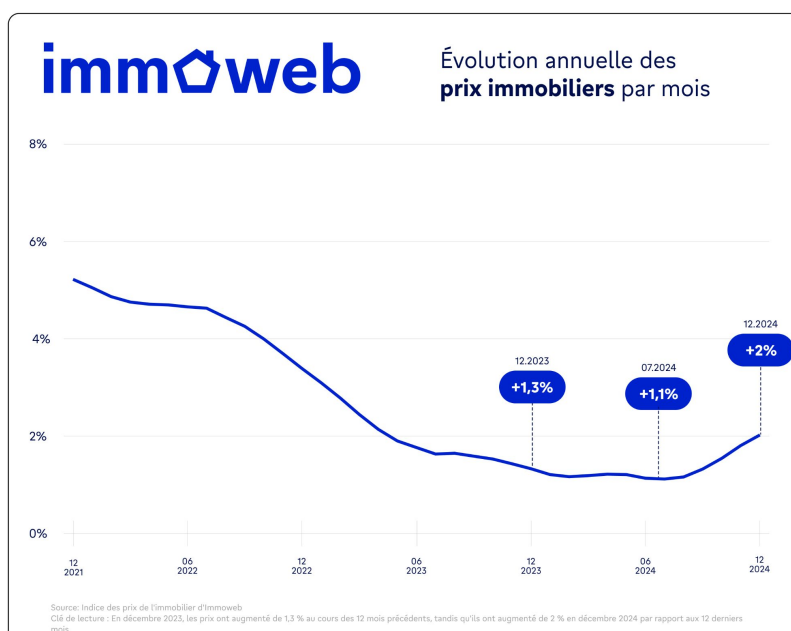
Indice des prix - Janvier 2025

Bruxelles, le 9 janvier 2025 – L'année 2024 s'est distinguée par un regain de dynamisme sur le marché immobilier belge, marqué par **une hausse annuelle des prix constatés par Immoweb de +2%**. La baisse des taux d'intérêt a permis aux ménages belges de récupérer **5 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat immobilier**, un progrès significatif après les défis des années précédentes. En prenant en compte l'indexation des salaires attendue en janvier, ce pouvoir d'achat pourrait même encore augmenter de 3 m<sup>2</sup> supplémentaires pour atteindre **115 m<sup>2</sup>**.

Cette édition de l'Indice des prix d'Immoweb intègre pour la première fois **les données et analyses de son partenaire Belfius**, offrant une perspective approfondie sur le **crédit hypothécaire**<sup>1</sup> et les **dynamiques économiques**. Selon Belfius Strategic Research, ce regain de pouvoir d'achat s'est traduit par une **augmentation du montant moyen des crédits octroyés, passant d'environ 207.000 € en 2023 à 214.000 € en 2024**.

## Une hausse annuelle de +2 %, l'immobilier belge en voie de redynamisation

Depuis l'amorce de la hausse des taux d'intérêt en 2022, la croissance annuelle des prix a considérablement ralenti, passant sous la barre des +2 % au début de l'année 2023 pour atteindre son point le plus bas en juin et juillet 2024, avec une augmentation limitée à seulement +1,1 %. Cependant, **la seconde moitié de l'année 2024 marque un tournant décisif**, avec deux trimestres consécutifs affichant chacun une hausse de +0,6 %. Sur l'ensemble du semestre, la progression atteint **+1,2 %**, **un résultat nettement supérieur à celui du second semestre 2023**, qui n'avait enregistré qu'une hausse de +0,3 %. **"La baisse des taux et l'augmentation du pouvoir d'achat immobilier ont relancé la hausse des prix, qui ont enregistré une augmentation annuelle de +2 % en 2024, supérieure à l'augmentation de +1,3 % en 2023"**, souligne Jonathan Frisch, **Économiste chez Immoweb**. Il convient toutefois de souligner que, malgré ce redressement, les niveaux de croissance restent nettement inférieurs à ceux atteints avant 2022.



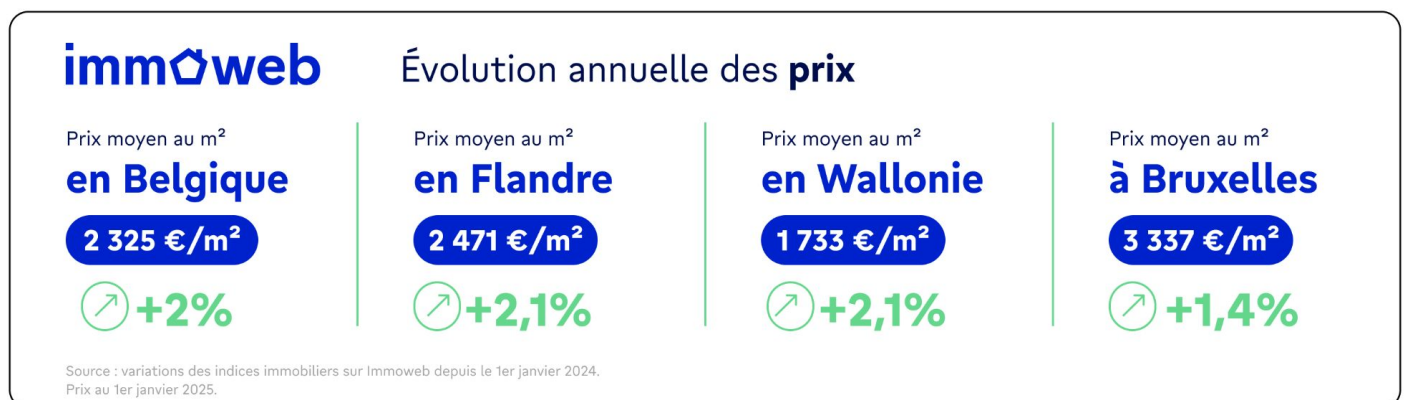
<sup>1</sup>Crédit hypothécaire, soumis au Livre VII (Titre 4, chapitre 2) du Code du droit économique. Sous réserve d'acceptation de votre dossier.

## Un marché immobilier résilient face aux défis économiques

Durant cette période de durcissement monétaire, le marché immobilier belge s'est distingué par sa faible volatilité en matière de fluctuations des prix, parvenant à maintenir une croissance positive, bien que celle-ci ait été fortement ralentie. L'équipe **Belfius Strategic Research** et l'équipe scientifique d'**Immoweb** mettent en avant plusieurs facteurs structurels expliquant cette résilience :

- La prédominance des **crédits à taux fixe** : En Belgique, plus de 95 %<sup>2</sup> des crédits-logement sont souscrits à taux fixe. Cette spécificité du marché belge a permis de protéger les crédits existants des fluctuations des taux d'intérêt.
- **Des revenus protégés** : l'indexation automatique des salaires, permet de soutenir le pouvoir d'achat des ménages belges.
- **Une demande soutenue**: portée par un **taux de propriétaires** élevé en Belgique, atteignant **71,3 %**, nettement supérieur à celui de ses voisins. En Allemagne, par exemple, ce taux n'est que de 49,1 %<sup>3</sup>.

## Évolution des prix de l'immobilier par région



Au quatrième trimestre 2024, la **Région Bruxelles-Capitale confirme son rebond** amorcé au cours de la seconde moitié de l'année, après avoir été à la traîne par rapport à la Flandre et à la Wallonie depuis début 2022. La région bruxelloise a en effet enregistré, sur ce dernier trimestre, la plus forte progression des prix immobiliers ce trimestre, avec une hausse de **+0,7 %**, surpassant la **Flandre (+0,6 %)** et la **Wallonie**, où la croissance s'est révélée plus modérée (**+0,4 %**).

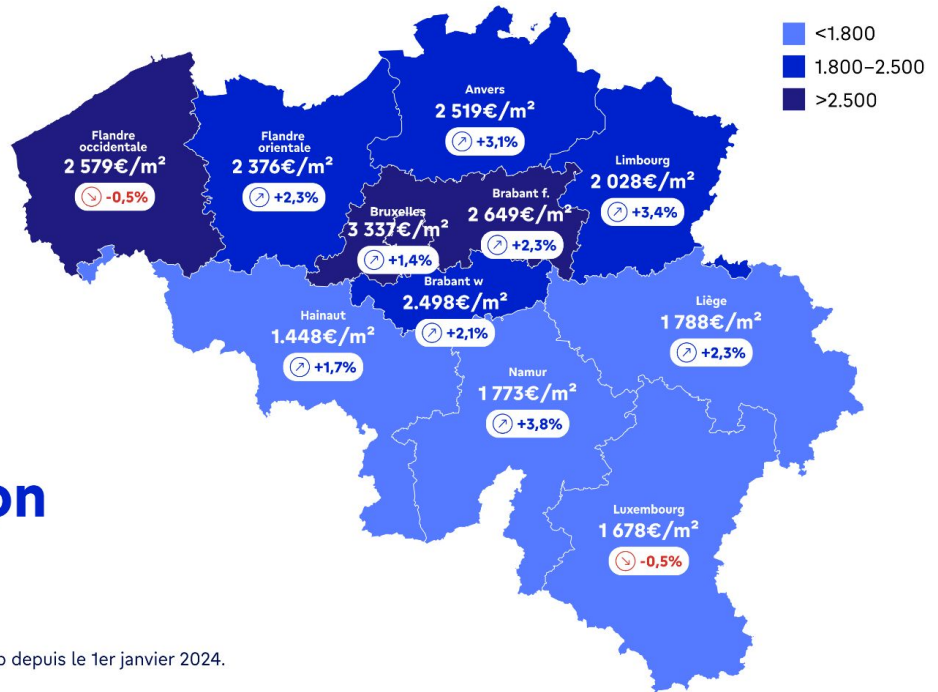
Sur l'ensemble de l'année 2024, les prix ont progressé de manière similaire en Flandre et en Wallonie, avec une hausse de **+2,1 %**. La Région de Bruxelles-Capitale, bien qu'ayant connu une progression annuelle plus modeste (**+1,4 %**), a montré une nette accélération au cours du second semestre (**+1,2 %**).

<sup>2</sup> EMF quarterly review, 2024 Q3

<sup>3</sup> Eurostat 2021

# Évolution des prix de l'immobilier par province et par ville

immoweb



## Prix et variation par province

Source : Prix Immoweb au 1er Janvier 2025.  
Variations des indices immobiliers sur Immoweb depuis le 1er janvier 2024.

Le **Limbourg** se distingue comme la province la plus abordable de la région flamande, tout en enregistrant la plus forte hausse des prix de la région sur l'année, avec une augmentation de **+3,4 %**. Cependant, au niveau national, cette progression est surpassée par celle de la province de **Namur**, qui affiche une hausse encore plus marquée de **+3,8 %** sur la même période. À l'inverse, les prix ont légèrement reculé dans les provinces de Liège et de Flandre-Occidentale, enregistrant une baisse de -0,5 %.

## immoweb L'indice des prix de l'immobilier par ville

	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Évolution à 3 mois (%)	Évolution en 1 an
Charleroi	1 373	+2,0%	+2,6%
Mons	1 565	-2,1%	-1,6%
Liège	1 943	+1,8%	+2,0%
Namur	2 293	-0,9%	+4,8%
Hasselt	2 401	-0,1%	+1,7%
Bruges	2 481	-1,9%	-1,7%
Anvers	2 751	+1,2%	+3,1%
Malines	2 771	+1,1%	+3,2%
Gand	3 058	+1,9%	+2,1%
Région Bruxelloise	3 337	+0,6%	+1,4%
Louvain	3 636	+1,5%	+1,8%
Ostende	2 586	+0,4%	+0,7%

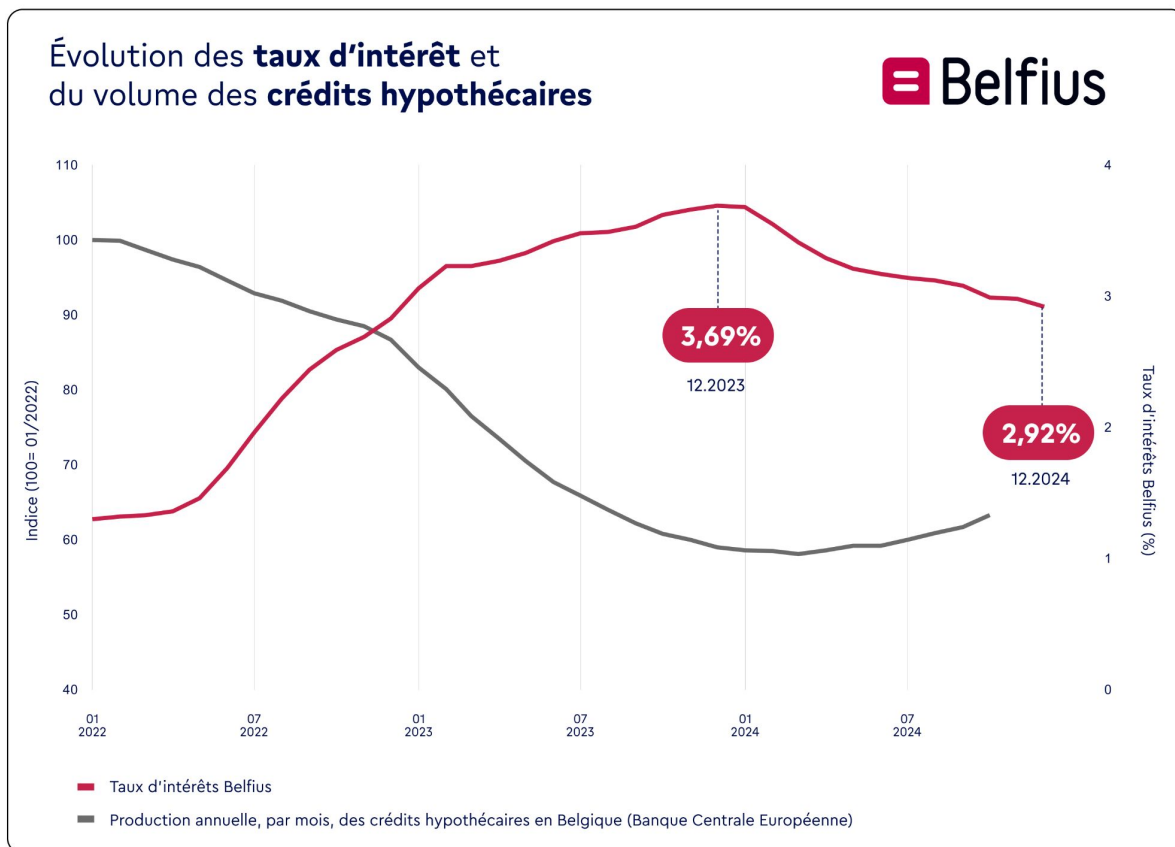
Source : variations des indices immobiliers sur Immoweb depuis le 1er octobre 2024 et depuis le 1er janvier 2024. Prix au 1er janvier 2025.

Les grandes villes belges affichent des évolutions de prix très contrastées en 2024. Pour découvrir les prix et leur évolution dans chaque ville et commune de Belgique, consultez la [carte interactive des prix d'Immoweb](#).

## Baisse des taux, un pouvoir d'achat en reprise

En 2024, la **baisse des taux hypothécaires** a apporté une véritable bouffée d'air frais aux ménages belges, leur offrant des conditions plus favorables pour accéder au marché immobilier. **Cette baisse a permis au ménage moyen belge<sup>3</sup> de regagner 5 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat immobilier en 2024.** Ce gain représente environ un tiers des 17 m<sup>2</sup> perdus entre début 2022 et fin 2023. En prenant en compte l'indexation des salaires, établie à environ +3,5 % pour une grande partie des Belges, ce pouvoir d'achat augmentera de **3 m<sup>2</sup> supplémentaires pour atteindre 115 m<sup>2</sup> en janvier.**

## Le volume des crédits hypothécaires<sup>5</sup> est également en hausse



Comme le montre le graphique, **les taux d'intérêt, en hausse continue depuis 2022, ont atteint leur pic en décembre 2023 à 3,69 % avant d'entamer une baisse progressive pour s'établir à 2,92 % en décembre 2024, soit une diminution cumulative de 0,77 point de pourcentage en un an.** Cette baisse des taux a naturellement stimulé le volume des montants empruntés pour les investissements immobiliers. Après une période de déclin continu depuis 2022, ces volumes ont commencé à se stabiliser au début de l'année 2024, avant d'amorcer une reprise soutenue dès juillet 2024. Cette évolution marque un tournant décisif dans la dynamique du marché. Parallèlement, le **montant moyen des crédits hypothécaires** octroyés par la banque Belfius a enregistré une progression notable, passant de **207 000 € en 2023 à 214 000 € en 2024, soit une hausse de 3,4%.** Ces données confirment l'impact concret de l'amélioration des conditions de financement sur le marché immobilier belge.

<sup>2</sup> personnes mariées ou cohabitants légaux disposant d'un revenu médian

<sup>5</sup>Crédit hypothécaire, soumis au Livre VII (Titre 4, chapitre 2) du Code du droit économique. Sous réserve d'acceptation de votre dossier.

## Crédits plus longs : comment les emprunteurs s'adaptent aux taux élevés

Depuis 2015, la durée moyenne des crédits-logement octroyés par Belfius a presque continuellement augmenté. En 2022, avant la hausse des taux, 53 % des crédits dépassaient 20 ans. Cette proportion a grimpé à **62 % en 2023**, marquant un pic historique. En 2024, l'amélioration de la capacité d'emprunt, soutenue par la baisse des taux d'intérêt, a entraîné une légère diminution de cette proportion, qui s'établit désormais à 60 %.

## Une augmentation de la capacité d'emprunt à mensualité constante

Pour appuyer cette progression, Belfius Strategic Research a calculé **l'effet précis de la baisse des taux hypothécaires sur la capacité d'emprunt des ménages belges**. En effet, un taux d'intérêt réduit permet d'emprunter davantage tout en maintenant des mensualités identiques<sup>6,7</sup> :

- En **décembre 2023**, avec un taux d'intérêt moyen de **3,69%** sur un prêt hypothécaire de 20 ans, un emprunteur disposant d'une **mensualité de 1 000 €** pouvait obtenir un crédit de **170.419 €**.
- En **décembre 2024**, grâce à une réduction du taux moyen à **2,92%**, ce même emprunteur pouvait obtenir un crédit de **182.325 €**, **soit une augmentation de 7% de sa capacité d'emprunt avec une mensualité stable de 1000 €**.

**Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent.**

<sup>6</sup>Exemple sur la base d'une mensualité stable de 1.000 euros

<sup>7</sup>Exemple représentatif :

Pour un crédit hypothécaire (prêt à tempérament) d'un montant total emprunté de 214.000,00 EUR et une durée de 20 ans la mensualité est de 1.174,20 EUR pendant toute la durée du crédit.

Le TAEG 3,75 % exprime le total des coûts et primes d'assurance du crédit logement:

- Taux débiteur fixe : 2,920 %
  - Frais de dossier: 350,00 EUR, à payer en une fois après l'acceptation de l'offre du crédit
  - Frais d'expertise: Aucun, dans la majorité des cas, aucun frais d'expertise n'est dû. Vous trouverez plus d'informations dans cette fiche tarifaire
  - Compte de paiement: Aucun, Belfius Banque SA vous offre la possibilité d'un compte de paiement gratuit.
  - Assurance solde restant dû: 292,88 EUR, à payer annuellement pendant 2/3 de la durée du crédit
  - Cette prime est donnée à titre indicatif pour une assurance solde restant dû pour la totalité du montant emprunté par un non-fumeur de 35 ans.
  - Assurance incendie: 460,64 EUR payable annuellement à Belfius Insurance SA.
  - Cette prime est donnée à titre indicatif pour une maison standard 2 façades.
  - Hypothèque: 4.722,07 EUR, perçus par le notaire à la passation de l'acte
- Ces coûts sont donnés à titre indicatif pour une inscription hypothécaire d'un montant égal au total du crédit emprunté (100%)  
Cela représente un montant total à rembourser (crédit, frais et primes d'assurance inclus) de 299.901,50 EUR

## **Belfius et Immoweb prévoient une hausse des prix immobiliers en 2025 par rapport à 2024**

L'amélioration des conditions d'emprunt et du pouvoir d'achat laisse espérer une poursuite de la reprise du marché immobilier belge en 2025. En effet, l'inflation semble désormais maîtrisée, avec une stabilisation attendue autour de 2% d'ici 2025. .

**Selon Véronique Goossens, Chief Economist de Belfius, cette situation pourrait inciter la BCE à poursuivre l'assouplissement de sa politique monétaire, notamment avec une réduction des taux directeurs à 2%.**

Parallèlement, la demande immobilière devrait rester soutenue grâce à plusieurs facteurs :

- Les revenus des ménages belges continuent de progresser grâce à l'indexation automatique des salaires.
- Le taux de chômage reste historiquement bas, et Belfius Strategic Research prévoit davantage de créations d'emploi que de suppressions en Belgique.
- La réduction des droits d'enregistrement, pour l'habitation propre et unique à 3 % en Wallonie et 2% en Flandre, constitue un levier important pour stimuler les achats immobiliers
- Le nombre de ménages continue d'augmenter, principalement en raison du vieillissement de la population et de la réduction de la taille moyenne des ménages.
- Les prix sur le marché immobilier existant devraient rester soutenus, en raison du ralentissement de l'offre de nouveaux logements. Au cours des 8 premiers mois de l'année 2024, près de 10 % des permis de bâtir en moins ont été délivrés par rapport à la même période en 2023.

Toutefois, **la prudence reste de mise**. Certains défis politiques et économiques majeurs pourraient freiner cette reprise. Par exemple, la politique commerciale américaine sous la présidence de Donald Trump pourrait avoir des répercussions significatives sur l'économie belge. De plus, la situation budgétaire du pays demeure préoccupante. Selon les prévisions d'automne de la Commission européenne, le déficit budgétaire devrait atteindre 4,9 % en 2025. Sans réformes structurelles, la Belgique pourrait être confrontée à une hausse des taux d'intérêt à long terme, ce qui risquerait d'affecter la dynamique actuelle.

En prenant en compte ces différents éléments, notre scénario de base reste **un redressement du marché, tant en termes de production de crédits hypothécaires que d'évolution des prix**, avec une hausse attendue au delà de +3%.

# Méthodologie

**Le pouvoir d'achat immobilier** désigne le nombre de mètres carrés que peut acquérir un ménage belge (2 personnes mariées ou cohabitants légaux) disposant d'un revenu médian par le biais du crédit immobilier. Le calcul repose sur l'hypothèse qu'un apport personnel de 10 % sur la valeur du bien, ainsi que les coûts de transaction (droits d'enregistrement, frais de notaire) doivent être payés en fonds propres.

**La capacité d'endettement** a été calculée avec un taux d'effort de 35 % du revenu net imposable après impôt (Statbel 2022\*\*) sur une durée de 20 ans à un taux d'emprunt actuels (Quotité 81-100). Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché d'Immoweb au 1er janvier 2025. Pour les périodes précédentes, les calculs ont été effectués avec la série des taux d'intérêt des prêts aux ménages pour l'achat d'un logement (nouveaux prêt) de la Banque Centrale Européenne pour la Belgique. L'indice des prix d'Immoweb apporte une grille de lecture objective permettant de comprendre les dynamiques du marché, anticiper ses évolutions et prendre des décisions éclairées. Il sera actualisé tous les trois mois à partir des dernières données collectées sur les mois écoulés. Il reflète donc au plus près la réalité de l'évolution du marché de l'immobilier.

## Les sources d'informations

Immoweb s'appuie sur les annonces publiées sur la plateforme par les agences, les propriétaires et les notaires. Les annonces immobilières de la plateforme font référence au prix de commercialisation et non au prix de vente.

## Les indicateurs immobiliers d'Immoweb

Ce sont des indicateurs d'évolution des prix de l'immobilier existant pour l'ensemble des segments du marché belge. Pour refléter au plus près la réalité de chacun de ces marchés, les indices ciblent les maisons et appartements ensemble.

\*\*Les revenus de 2022 ont été ajustés par l'inflation annuelle (sur la base de l'indice santé) afin d'estimer les revenus en 2024.

## Les indicateurs immobiliers de Belfius

Nous prédisons l'indice HPI nominal à l'aide d'un modèle à facteurs dynamiques (DFM). Les modèles à facteurs dynamiques (DFM) sont des modèles statistiques utilisés pour identifier la structure sous-jacente dans de grandes bases de données comportant de multiples variables (séries temporelles). Ces modèles supposent que les variables sont influencées par un nombre réduit de facteurs communs non observables.

Pour prédire l'indice HPI, nous commençons par une vaste base de données contenant des variables pertinentes pour la détermination des prix immobiliers (taux d'intérêt, inflation, chômage, confiance des consommateurs, nombre de permis, etc.). À partir de ces variables, nous estimons un certain nombre de facteurs sous-jacents non observables, mais capables d'expliquer les mouvements des variables initiales. Par exemple, le cycle économique est un de ces facteurs. De nombreuses variables dépendent de l'évolution du cycle économique, mais celui-ci n'est pas directement observable. Une fois ces facteurs estimés, nous pouvons établir une prévision pour chacun d'eux (nous réalisons donc une projection de l'évolution, entre autres, du cycle économique) à l'aide d'un modèle VAR. Le DFM fournit également des paramètres qui indiquent la corrélation entre les facteurs et les variables initiales, nous permettant ainsi de comprendre dans quelle mesure l'indice HPI dépend du facteur cycle économique. Enfin, grâce à cette approche, nous traduisons les prévisions des facteurs en une prédiction de l'indice HPI.



## 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 peuvent se rencontrer. 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 notre 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 notre 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 via notre [newsroom](#).

## 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 : le Groupe SeLoger, Meilleurs Agents (France), Immowelt Group (Allemagne), Immoweb et Realo (Belgique) et Yad2 (Israël) qui comptent ensemble plus de 2000 employés. Le Groupe AVIV détient également des parts dans des sociétés telles que Homeday ou Zumper.

## À propos de Belfius

Belfius Banque & Assurances est un bancassureur solide détenu par l'État fédéral belge. Forte de 160 années d'expérience dans le secteur public et 60 ans dans le segment des clients particuliers, Belfius est profondément ancrée dans l'économie et la société belges: partenaire de 3,8 millions de particuliers, indépendants et PME, acteur de premier plan sur le marché Corporate et Business, banque leader dans le secteur public et non marchand, marque dominante en assurances Vie et Non-Vie et banque de référence pour le Private et Wealth Management. L'attention toute particulière accordée à la satisfaction des clients permet à Belfius d'obtenir chaque année d'excellents résultats. Grâce à des innovations judicieuses et des technologies avancées, Belfius fait partie des meilleures banques digitales.

## Contact presse

**Immoweb** | William de Woot, [william.dewoot@finn.agency](mailto:william.dewoot@finn.agency), +32 487 64 89 30

**Belfius** | Ulrike Pommee, [press@belfius.be](mailto:press@belfius.be), +32 2 222 02 57/56/28



immoweb  Belfius