



immoweb

Un regain de dynamisme fragile.

Une pression sur les taux qui persiste.

Embargo jeudi 3 avril 4h00

Communiqué de presse

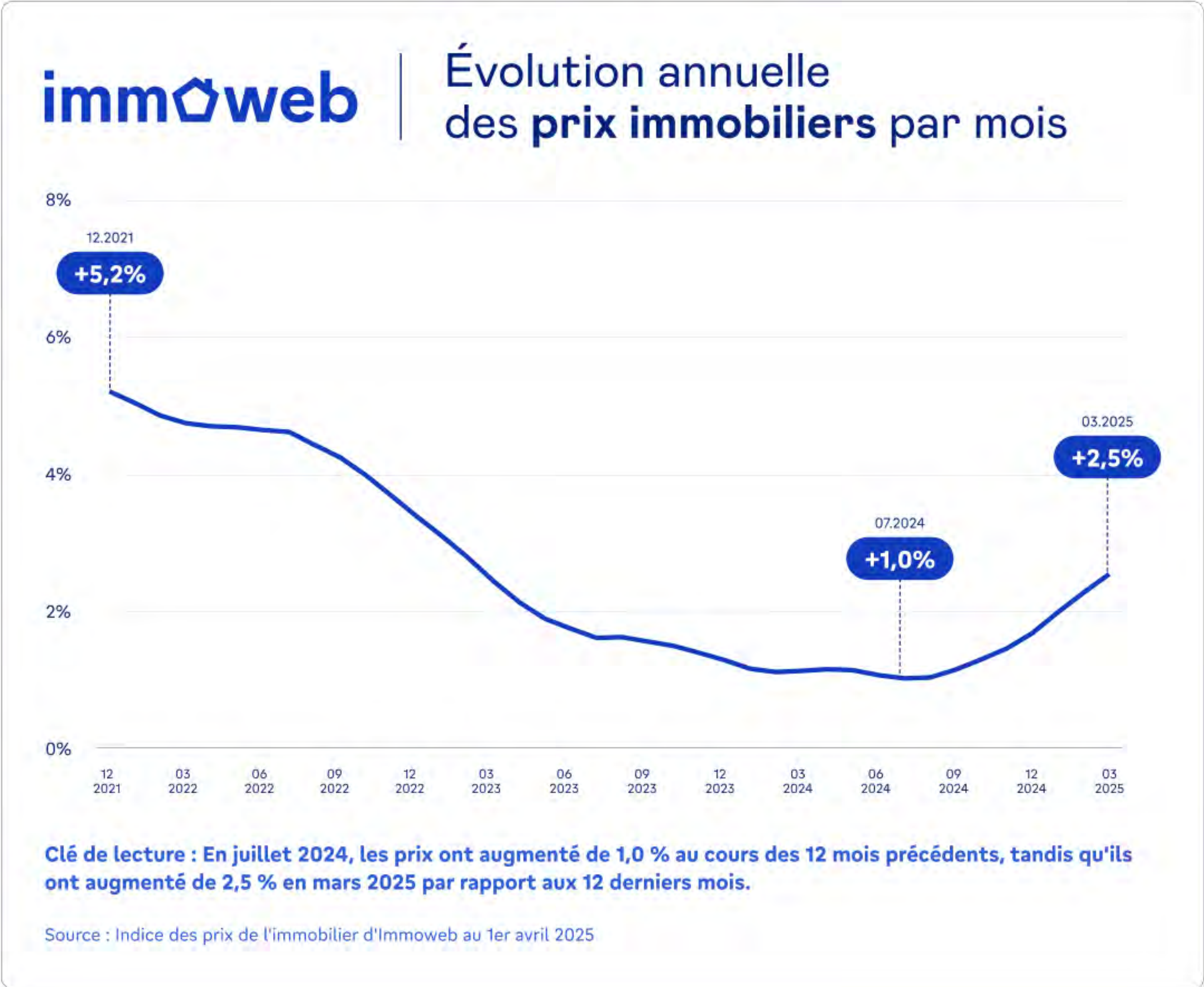
Indice des prix Q1 2025

Le premier baromètre de l'année d'Immoweb ne manque pas de contraste.

Au cours du premier trimestre 2025, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté de **+0,9%** au niveau national, confirmant la reprise amorcée mi-2024. Cette hausse s'inscrit dans un contexte où le **pouvoir d'achat immobilier s'était redressé en 2024**, soutenu par la baisse des taux hypothécaires et le rebond de la production de crédits. Cependant, avec des taux désormais **stabilisés autour de 3% ce dernier trimestre et des prix qui poursuivent leur progression**, l'amélioration du pouvoir d'achat immobilier pourrait **bientôt marquer le pas**.

+0,9% au niveau national: le redressement des prix s'est confirmé au premier trimestre

Depuis 2022, la remontée des taux d'intérêt a entraîné un fort ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier en Belgique. Ce ralentissement s'est accentué début 2023, lorsque la croissance annuelle est passée sous la barre des 2%, jusqu'à atteindre un point bas de 1% en juillet 2024. À partir de cet été-là, la dynamique s'est progressivement inversée, avec une remontée continue de la croissance annuelle des prix, qui atteint **+2,5%** à la fin du mois de **mars 2025**.



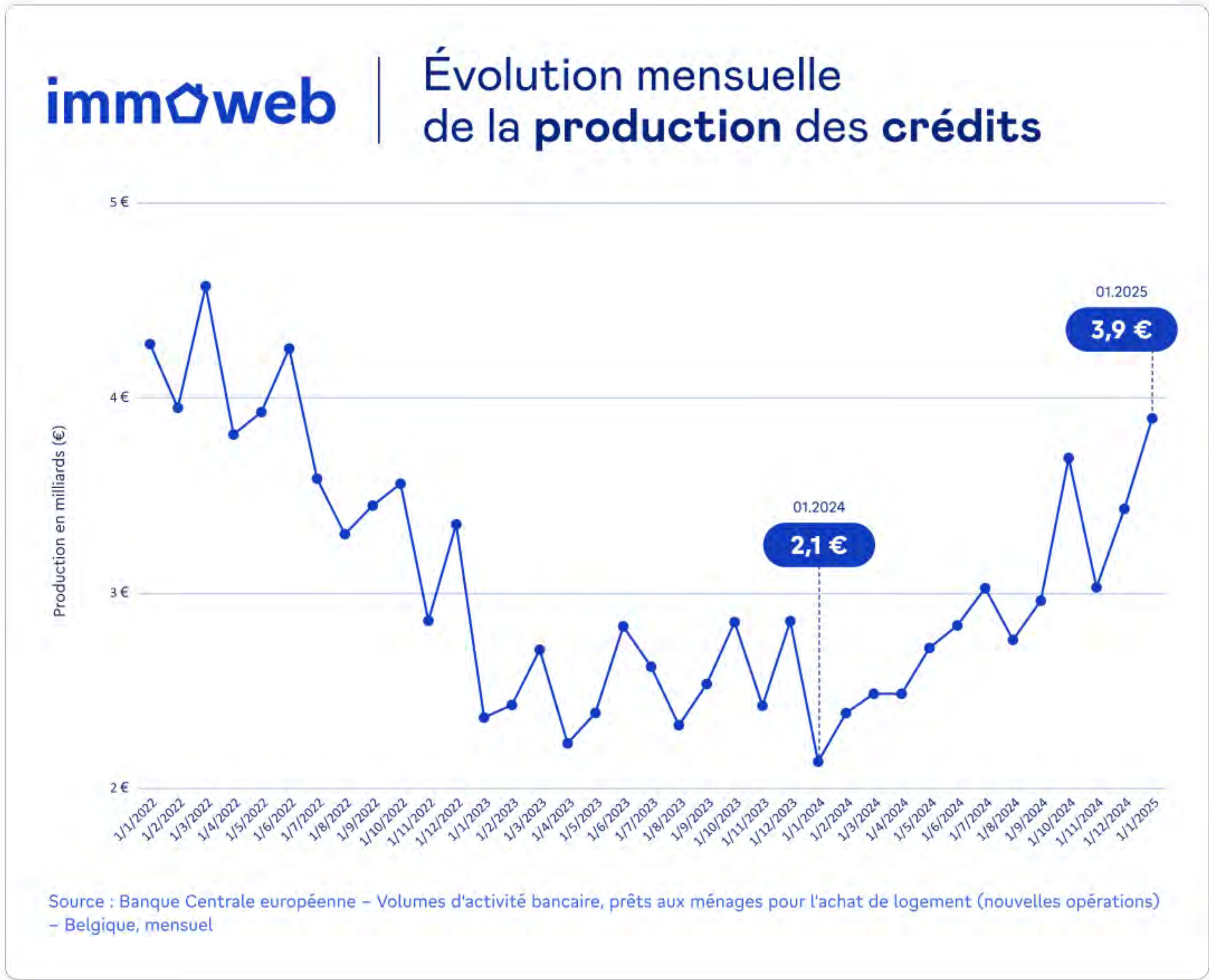
Il s'agit d'une accélération par rapport au trimestre précédent (+0,4%), mais aussi par rapport aux mêmes périodes en 2024 (+0,1%) et 2023 (+0,2%). **Cependant, il convient de souligner que cette progression reste plus modérée que les pics observés après la pandémie**, notamment au premier trimestre 2021 (+1,6%) et au premier trimestre 2020 (+1,2%).

La tendance est **généralisée à toutes les régions** du pays, avec une progression plus marquée en Région de **Bruxelles-Capitale (+1,3%)**. Du côté des biens, ce sont les **appartements** qui tirent le marché ce trimestre (+1,1%), devant les **maisons** (+0,9%). Les prix et les évolutions détaillés pour chaque province ainsi que pour les principales villes belges figurent en fin de rapport.

Prix moyen au m² en Belgique 2 332 €/m² ⬆️ +0,9%	Prix moyen au m² en Flandre 2 479 €/m² ⬆️ +0,8%	Prix moyen au m² en Wallonie 1 743 €/m² ⬆️ +1,0%	Prix moyen au m² en Bruxelles 3 334 €/m² ⬆️ +1,3%
Source : variations des indices immobiliers sur Immoweb depuis le 1 ^{er} janvier 2025. Prix au 1 ^{er} avril 2025.			

Taux en baisse et fiscalité allégée : des conditions d'achat plus favorables

En **janvier 2025**, la **production mensuelle de crédits hypothécaires** a atteint son **plus haut niveau depuis juin 2022**. Elle a progressé de **+14 % par rapport à décembre 2024**, et surtout bondi de **+82 % par rapport à janvier 2024**, qui constituait alors un creux historique depuis 2015¹.



« Cette reprise des crédits s’explique en grande partie par la **baisse de 0,9 point des taux hypothécaires** depuis le pic de décembre 2023, mais aussi par la **réduction des droits d’enregistrement** en Wallonie et en Flandre, entrée en vigueur en janvier 2025. »

Jonathan Frisch, Economiste chez Immoweb.

Ce rebond se reflète également dans les volumes de crédits enregistrés par **Belfius Banque**. **Ruben De Winne, Product Manager Crédit hypothécaire chez Belfius Banque, précise :** « La réduction des droits d’enregistrement a clairement influencé la production de crédits destinés aux **primo-acquéreurs**, avec des dynamiques différentes en Wallonie et en Flandre. **Les acheteurs ont adapté le timing de leur achat en fonction des dispositifs qui leur étaient les plus favorables.** »

En **Flandre**, la production a augmenté de **+50% entre décembre 2024 et janvier 2025**, suivie d’un repli de plus d’un tiers en février. Ce pic de janvier reflète très probablement l’**effet direct de la réforme**: de nombreux acquéreurs ont délibérément reporté leur achat afin de bénéficier du **nouveau taux réduit de 2%**, entré en vigueur en janvier.

En **Wallonie**, **deux pics** successifs sont observés. **Un premier en décembre**, où les volumes de crédits ont quasiment **doublé** par rapport à novembre 2024 — mois durant lequel ils avaient chuté d’environ 30 % par rapport à octobre. Et un second en janvier, avec une nouvelle hausse de plus de 30 % par rapport à février 2025. Cette double dynamique s’explique probablement par la suppression du chèque habitat, combinée, éventuellement, à l’**application du tarif réduit**

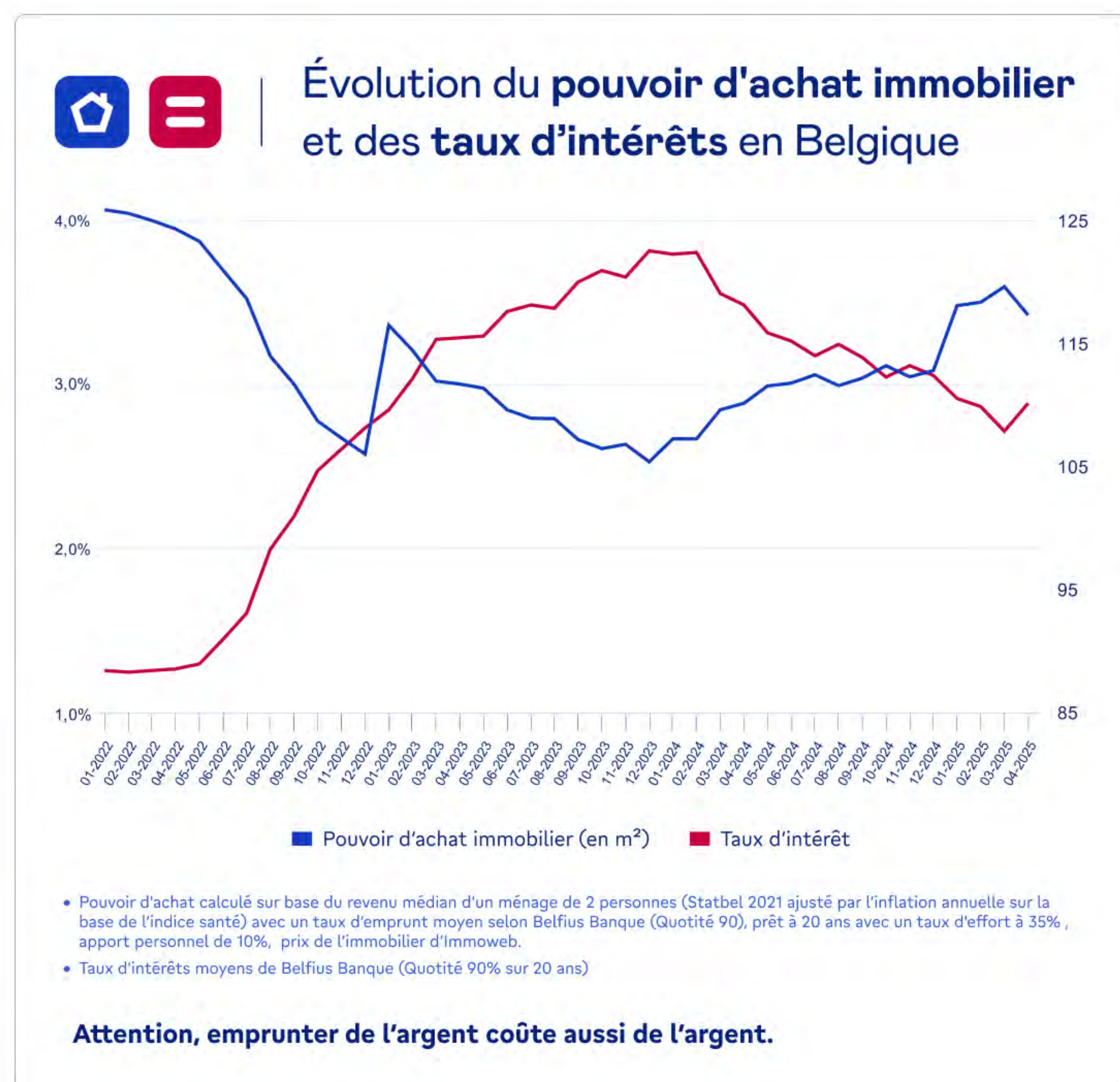
de 6 % pour les habitations modestes. Ces mesures auraient incité certains ménages à **anticiper leur achat en décembre**, tandis que d’autres auraient préféré **attendre janvier** afin de bénéficier des **droits d’enregistrement réduits**.

À **Bruxelles**, où aucune modification des droits d’enregistrement n’a été introduite, aucune variation significative n’a été observée en janvier, ni par rapport à décembre 2024, ni par rapport à février 2025.

¹ Volume mensuel (en €) des banques pour des prêts aux ménages pour l'achat de logement en Belgique (Banque Centrale Européenne)

Des conditions favorables ... mais jusqu'à quand ?

Grâce à la baisse des taux hypothécaires qui avaient atteint un pic moyen de **3,8 %** fin 2023 et à **l'indexation des revenus** début 2024 et 2025, les ménages belges ont regagné environ **12 m² de pouvoir d'achat immobilier** depuis décembre 2023. Ce regain intervient après une perte de près de 20 m² entre début 2022 et le point bas de décembre 2023, représentant ainsi une reprise de plus de la moitié du pouvoir d'achat perdu au cours de cette période.



Mais cette amélioration pourrait prendre fin dans les mois à venir. Bien que la **BCE ait abaissé ses taux directeurs à deux reprises depuis janvier**, les **taux d'intérêt restent stables autour de 3% en ce premier trimestre de l'année.**

Les décisions de la BCE ont entraîné une légère baisse en février, mais celle-ci a été rapidement effacée par une remontée en mars, ramenant les taux à leur **niveau de début d'année**. Ces baisses n'ont donc **pas produit l'effet escompté**, les taux hypothécaires restant soumis à **plusieurs pressions persistantes.**

Le **déficit public élevé en Belgique**, estimé à **4,4% en 2024** et prévu à **4,9% en 2025**, pèse sur les marchés obligataires.

Cette pression est renforcée par la **hausse attendue des dépenses militaires** dans plusieurs pays européens. Depuis **décembre 2024**, les **rendements des obligations d'État** ont fortement augmenté dans toute la zone euro : **+80 points de base en Belgique** et en **Allemagne**, et **+70 points en France**, selon la plateforme Trading Economics. Cette évolution s'est déjà répercutée en **Allemagne**, où les **taux immobiliers ont grimpé de +60 points de base** depuis le 1^{er} janvier 2025, selon le courtier Interhyp.

À cela s'ajoute la **fin du programme d'achats d'actifs de la BCE**, intervenu en **janvier 2025**, qui a retiré un **soutien important aux marchés obligataires**. Enfin, plusieurs **incertitudes inflationnistes** provenant des États-Unis, liées notamment à la politique de Trump et à la guerre **commerciale entre l'Europe et les États-Unis**, pourraient conduire à une **politique monétaire plus restrictive que prévu.**

Conséquence: aucune baisse significative des taux hypothécaires n'est attendue à court terme, même si la BCE poursuit l'assouplissement de sa politique monétaire à court terme. Le pouvoir d'achat immobilier pourrait donc plafonner, voire se dégrader si les prix et potentiellement les taux remontent légèrement dans les mois à venir.

Acheter maintenant : une fenêtre d'opportunité qui pourrait bientôt se refermer.

Avec des **taux hypothécaires stabilisés**, des **prix orientés à la hausse**, et un **printemps** qui est historiquement le trimestre le plus dynamique en matière de prix, **le pouvoir d'achat immobilier pourrait commencer à reculer dès les mois à venir.**

Dans ce contexte, **les réductions des droits d'enregistrement** récemment appliquées en **Flandre** et en **Wallonie** renforcent l'intérêt d'un achat rapide pour sécuriser les conditions et les prix actuels.

En bref.

Évolution des prix

- Hausse de **+0,9%** au niveau national au premier trimestre 2025, une nette accélération par rapport à T4 2024 (+0,4%), T1 2024 (+0,1%) et T1 2023 (+0,2%)
- Progression dans **toutes les régions**: Bruxelles (+1,3%), Wallonie (+1%), Flandre (+0,8%)
- **Les appartements (+1,1%)** progressent plus fortement que **les maisons (+0,9%)**

Pouvoir d'achat immobilier

- Gain moyen de **12m² supplémentaires** à ce jour depuis décembre 2023, une amélioration liée à la baisse des taux hypothécaires et à l'indexation des revenus
- **Reprise significative du crédit : +14%** de crédits signés en janvier 2025 par rapport à décembre 2024 et **+82% sur un an** (vs janvier 2024, point le plus bas depuis 2015)

À surveiller

Le pouvoir d'achat immobilier pourrait reculer dans les mois à venir, en raison de deux facteurs :

- **Les taux hypothécaires**, soumis à plusieurs pressions, **ont cessé de baisser** et se stabilisent autour de **3%** malgré les réductions des taux directeurs par la BCE.
- **Une hausse des prix est probable au printemps**, période traditionnellement dynamique sur le marché.

Un moment à saisir

- Conditions encore favorables à l'achat
- En particulier en Flandre et en Wallonie, grâce à la réduction des droits d'enregistrement

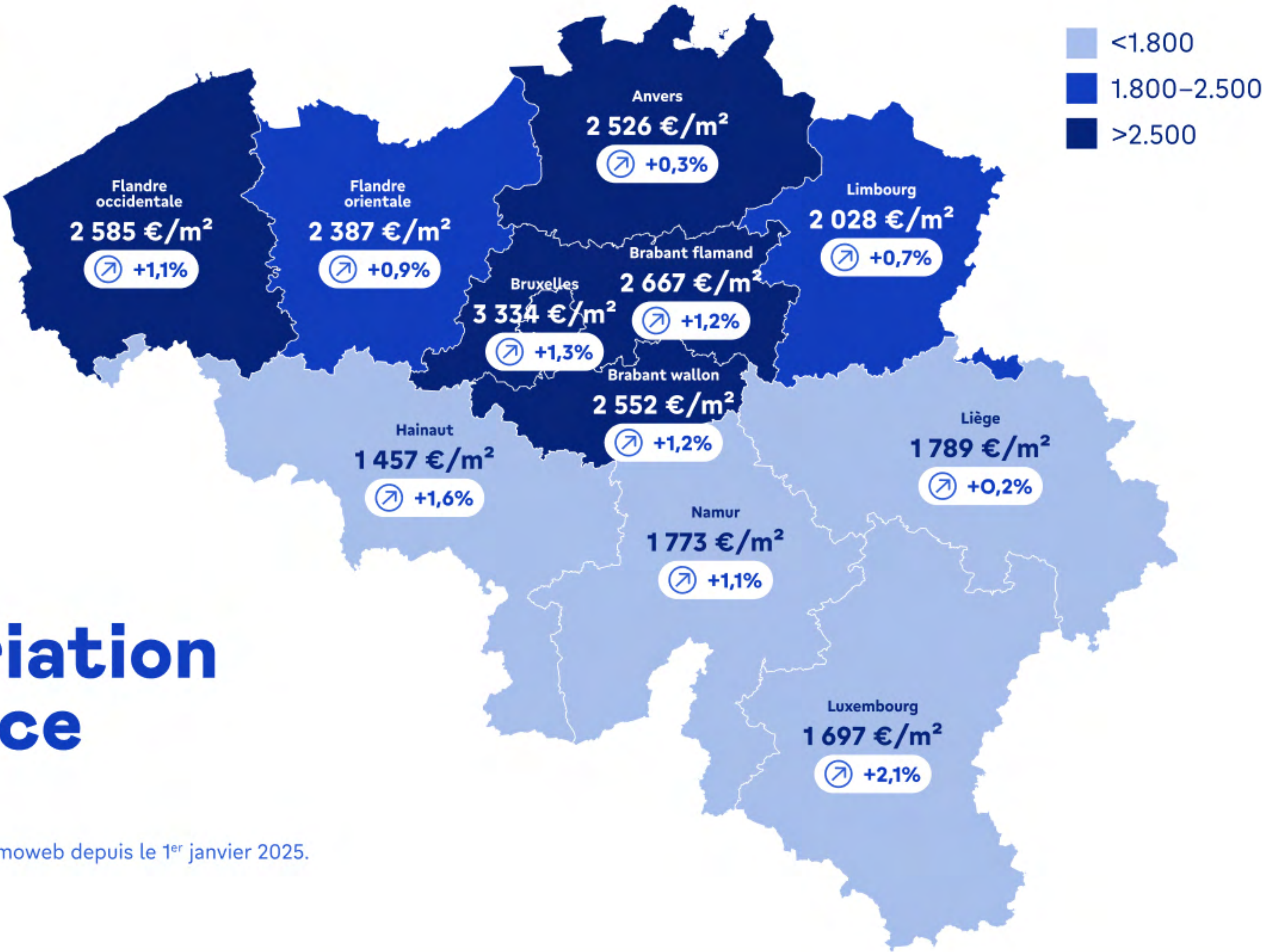


« Entre la stabilisation des taux, la remontée progressive des prix et la volatilité du contexte macroéconomique, agir maintenant peut permettre de sécuriser son pouvoir d'achat immobilier. »

Jonathan Frisch, Economiste chez Immoweb.

Zoom sur les prix.

immoweb



Prix et variation par province

Source : prix Immoweb au 1^{er} avril 2025.
Variations des indices immobiliers sur Immoweb depuis le 1^{er} janvier 2025.

immoweb

L'indice des prix de l'immobilier par ville

	Prix (€/m²)	Évolution à 3 mois (%)	Évolution en 1 an
Charleroi	1 388 €	+0,9%	+2,9%
Mons	1 563 €	+2,2%	+2,3%
Liège	1 957 €	+0,4%	+1,4%
Namur	2 301 €	+2,4%	+6,7%
Hasselt	2 382 €	+0,1%	+0,5%
Bruges	2 476 €	+1,9%	+1,3%
Anvers	2 744 €	-0,1%	+2,3%
Malines	2 784 €	+0,1%	+3,7%
Gand	3 069 €	-1,4%	+2,1%
Région Bruxelloise	3 334 €	+1,3%	+2,5%
Louvain	3 665 €	+2,8%	+3,7%
Ostende	2 627 €	+2,3%	+4,5%

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

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 2021**) sur une durée de 20 ans à un taux d'emprunt moyen selon Belfius Banque (Quotité 90). Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché d'Immoweb au 1^{er} avril 2025.

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 revenus de 2021 ont été ajustés par l'inflation annuelle (sur la base de l'indice santé) afin d'estimer les revenus en 2024.

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 pour l'ensemble des segments du marché belge : Belgique, Bruxelles, Flandre et Wallonie, avec une déclinaison urbaine et rurale pour les deux derniers. La classification des communes comme urbaines et rurales est celle produite par Eurostat et se base sur la densité : une commune est urbaine si elle fait partie d'un territoire présentant une densité supérieure à 1500 hab/km² et regroupant au moins 50 000 habitants, une commune est rurale si elle ne fait pas partie d'un territoire ayant une densité d'au moins 300 hab/km². Pour refléter au plus près la réalité de chacun de ces marchés, les indices ciblent les maisons et appartements ensemble.

À propos d'Immoweb.

Depuis près de 30 ans, Immoweb est la plateforme immobilière de référence en Belgique, connectant acheteurs, vendeurs, locataires et propriétaires. Avec près de 150 000 biens disponibles chaque jour, Immoweb simplifie chaque projet immobilier, de la recherche à la concrétisation. Les utilisateurs peuvent également estimer gratuitement la valeur de leur bien, simuler un prêt hypothécaire en un clic, et souscrire une assurance grâce à Immoweb Protect.