



**+3,6% en un an:  
les prix immobiliers  
belges poursuivent  
leur hausse.**

**Mais le pouvoir d'achat en recul  
pourrait-il fragiliser cette résilience ?**

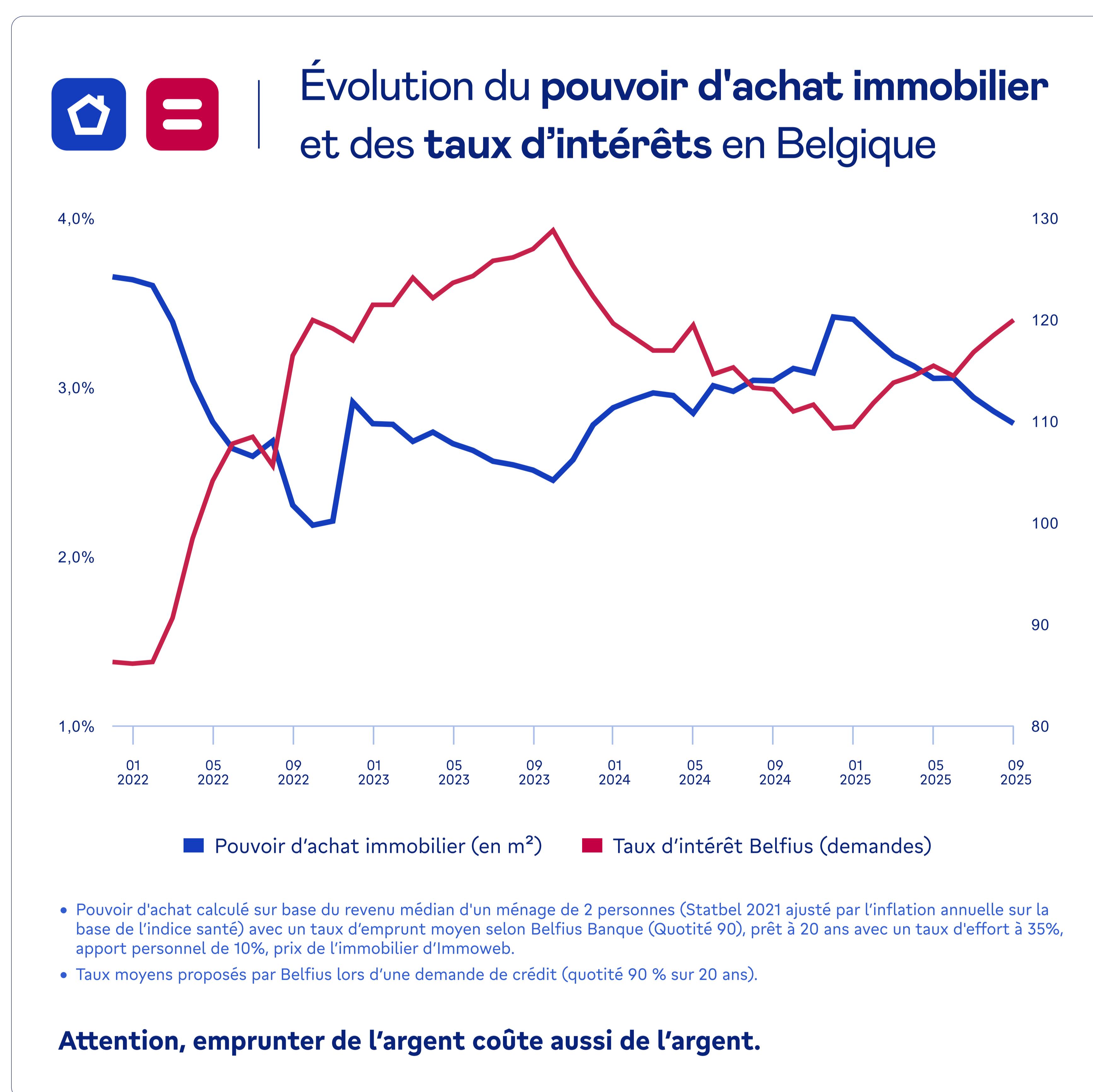
Communiqué de presse  
Indice des prix Q3 2025



# Le baromètre d'Immoweb pour le troisième trimestre 2025 confirme la résilience du marché immobilier belge, malgré un contexte financier plus tendu.

Au troisième trimestre, les prix des biens résidentiels ont progressé de +1,0% au niveau national, un rythme en léger ralentissement après +1,6% au trimestre précédent. Sur un an, la hausse atteint +3,6% en septembre 2025. Depuis le début de l'année, l'augmentation des prix, combinée à une hausse de 0,60 point de pourcentage des taux hypothécaires, a entraîné une perte moyenne de 10 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat pour les ménages belges, qui retombent ainsi à 110 m<sup>2</sup>. Cette contraction pourrait fragiliser la solidité actuelle du marché et commencer à freiner la reprise amorcée.

## Pouvoir d'achat immobilier : les ménages belges perdent une chambre



Après l'amélioration du **pouvoir d'achat des ménages belges** en 2024, celui-ci est reparti à la baisse depuis février 2025.

Entre fin 2023 et janvier 2025, la combinaison de la baisse des taux hypothécaires et de l'indexation des salaires avait permis de regagner près de **16 m<sup>2</sup>**, soit la majeure partie des **20 m<sup>2</sup>** perdus entre début 2022 et fin 2023. Mais cette dynamique positive s'est inversée. Depuis février, les taux hypothécaires se sont réajustés à la hausse d'environ **60 points de base** selon Belfius, tandis que les prix de l'immobilier ont progressé de **+3,3%** sur la même période.

**Résultat: les ménages belges ont perdu en moyenne 10 m<sup>2</sup> de surface achetable, pour retomber à 110 m<sup>2</sup>.**

« *Cette érosion du pouvoir d'achat met sous pression la résilience du marché: si la tendance se poursuit, le regain de dynamisme pourrait commencer à s'essouffler en cette fin d'année.* »

Jonathan Frisch, Economiste chez Immoweb.

# +3,6 % d'augmentation en un an

Les prix immobiliers belges poursuivent leur progression, avec une hausse moyenne de +1% au troisième trimestre 2025.

## immoweb

Prix moyen au m<sup>2</sup>

**en Belgique**

**2 381 €/m<sup>2</sup>**

 **+1,0 %**

Prix moyen au m<sup>2</sup>

**en Flandre**

**2 532 €/m<sup>2</sup>**

 **+1,2 %**

Prix moyen au m<sup>2</sup>

**en Wallonie**

**1 784 €/m<sup>2</sup>**

 **+0,8 %**

Prix moyen au m<sup>2</sup>

**en Bruxelles**

**3 395 €/m<sup>2</sup>**

 **+0,5 %**

Source : variations des indices immobiliers sur Immoweb depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2025. Prix au 1<sup>er</sup> octobre 2025.

Ce rythme, légèrement inférieur à celui du trimestre précédent (**+1,6 %**), traduit un petit essoufflement, mais reste supérieur à celui observé aux troisièmes trimestres **2023 et 2024 (+0,4 %** dans les deux cas).

Sur un an, la croissance atteint désormais **+3,6 %** en septembre 2025, confirmant la **tendance haussière enclenchée depuis début 2025.**

Ce mouvement place l'évolution actuelle des prix à un niveau proche de celui observé après le **premier confinement lié à la pandémie**, soit **T3 2021 (+1,0 %)** et **T3 2020 (+1,5 %)**.

La **dynamique de reprise** se confirme, même si l'**été** reste une période traditionnellement plus calme pour le marché immobilier, en comparaison avec le **«printemps de l'immobilier»**.

## Des évolutions contrastées entre régions

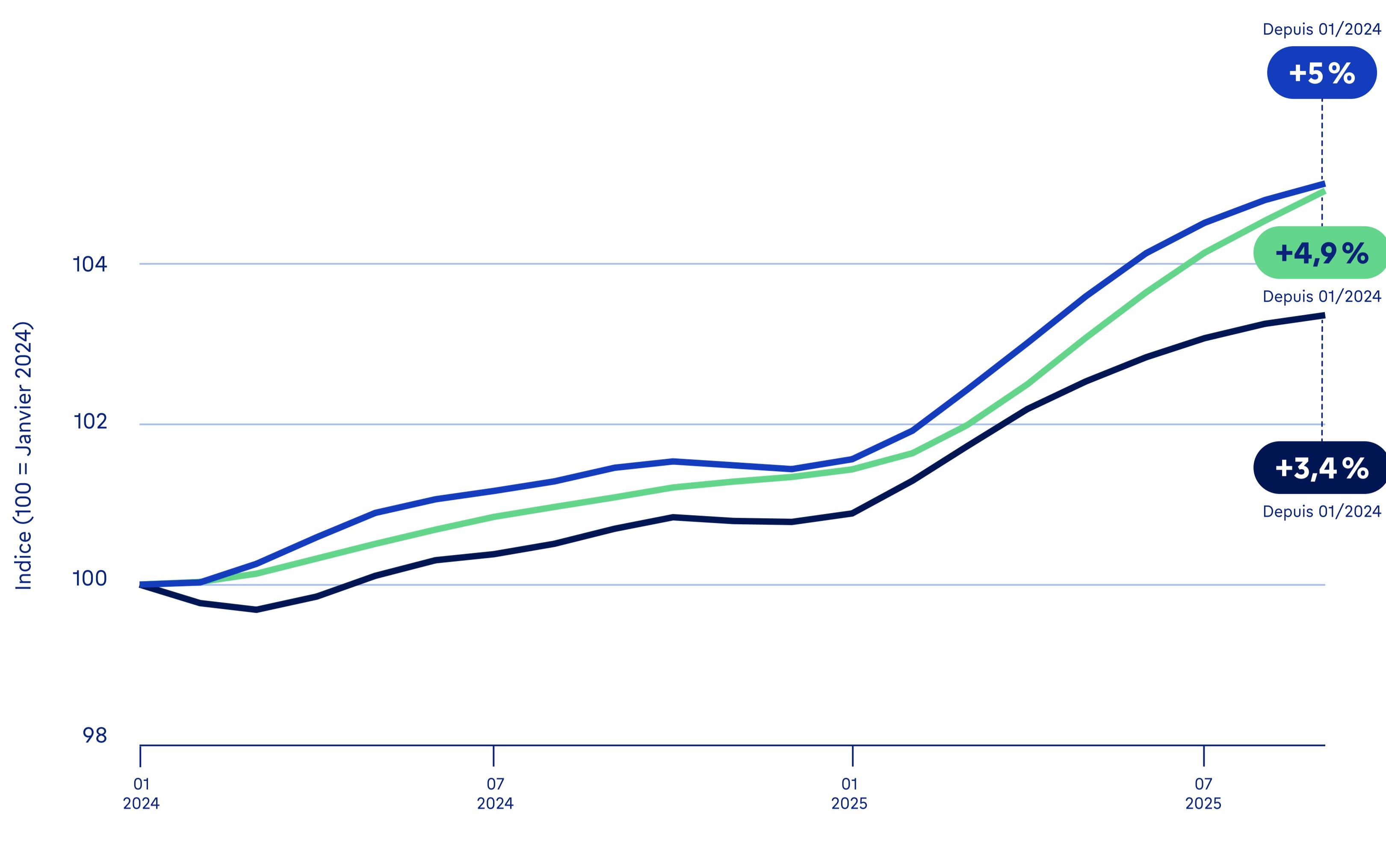
L'**accélération de la hausse des prix** est particulièrement marquée en **Wallonie** et en **Flandre**, où la croissance cumulée depuis début 2025 atteint **+3,5 %** (et même **+3,8 %** pour les maisons en **Wallonie**).

À l'inverse, **Bruxelles** affiche une progression plus contenue (**+2,6 %** sur un an).

«L'augmentation **des prix** est bien présente dans toutes les régions, mais elle est plus marquée en **Flandre** et en **Wallonie**, où les prix moyens sont plus accessibles et où les **droits d'enregistrement** ont été réduits début 2025. À **Bruxelles**, où les prix dépassent **3 300 €/m<sup>2</sup>** en moyenne, le **pouvoir d'achat plus limité** des ménages pèse davantage sur la dynamique des prix, accentuée par la récente remontée des taux d'intérêt.»

**Jonathan Frisch, économiste chez Immoweb.**

## Évolution des prix immobiliers par mois



Clé de lecture : En Wallonie, de janvier 2024 à septembre 2025, les biens (maisons et appartements confondus) enregistrent une augmentation moyenne des prix de 5%.

Source : Indice des prix de l'immobilier d'Immoweb au 1<sup>er</sup> octobre 2025.

**Wallonie** : **+0,8%** ce trimestre, un rythme significativement ralenti par rapport au trimestre précédent (**+1,7%**). Le prix moyen y reste le plus bas (**1 784 €/m<sup>2</sup>**), ce qui soutient encore la demande malgré la remontée des taux, renforcée par la baisse des **droits d'enregistrement à 3% en janvier 2025**. Quatre des cinq communes affichant la plus forte croissance des prix depuis le début de l'année sont situées en Wallonie.

La hausse des prix observée par **Immoweb** en **Wallonie** apparaît parfois moins marquée que celle rapportée par d'autres sources fondées sur les prix médians. **Cette différence s'explique en partie par une méthodologie distincte**: Immoweb utilise un modèle hédonique, qui suit l'évolution d'un même bien dans le temps. Cette approche permet de gommer l'influence de facteurs tels que :

- **un changement de comportement d'achat** (par exemple lorsque des ménages attendent une réduction des droits d'enregistrement pour acquérir un bien de meilleure qualité),
- **ou une modification du type de biens mis en vente** sur le marché.

Dans ces cas, la médiane des transactions peut progresser sans refléter une véritable hausse des prix au mètre carré d'un bien comparable. Selon la méthodologie d'Immoweb, la hausse reste significative mais moins exceptionnelle : **+3,8% depuis le début de l'année** pour une maison comparable en Wallonie et **+3,5% en moyenne pour l'ensemble maisons et appartements**.

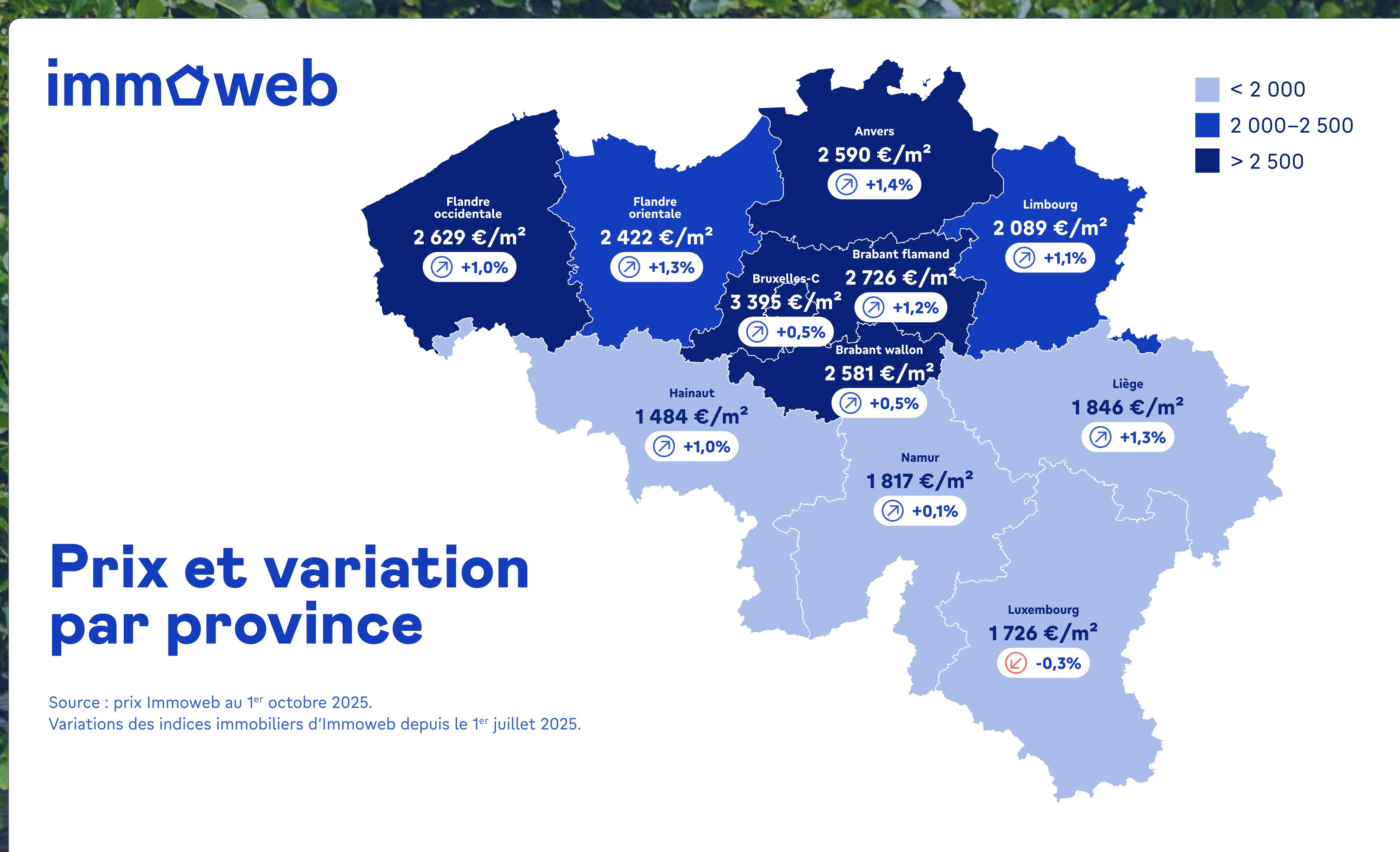
**Bruxelles-Capitale** : **+0,5%** au T3 2025, soit la croissance la plus faible des trois régions. Avec un prix moyen de **3 395 €/m<sup>2</sup>**, le plus élevé du pays, le marché bruxellois est davantage freiné par le niveau déjà élevé des prix et le **pouvoir d'achat immobilier plus restreint**.

**Flandre** : **+1,2%** au T3 2025, la hausse la plus dynamique de ce trimestre. Le prix moyen atteint **2 532 €/m<sup>2</sup>**, et le marché profite également d'un soutien fiscal (**droits d'enregistrement réduits à 2% en janvier 2025**).

### Les 5 communes affichant la plus forte croissance des prix.

	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Évolution à 9 mois (%)
Seneffe	1 923 €	+8,7%
Manage	1 479 €	+8,6%
Chapelle-lez-Herlaimont	1 504 €	+8,4%
Daverdisse	1 577 €	+8,2%
Galmaarden	2 067 €	+8,1%

# Zoom sur les prix.



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

	Prix (€/m <sup>2</sup> )	Évolution à 3 mois (%)
Charleroi	1 403 €	+2,7 %
Mons	1 588 €	+1,3 %
Liège	2 050 €	+1,1 %
Namur	2 326 €	+0,3 %
Hasselt	2 461 €	+0,6 %
Bruges	2 559 €	+1,1 %
Anvers	2 822 €	+1,6 %
Malines	2 820 €	+1,4 %
Gand	3 098 €	+2,4 %
Région Bruxelloise	3 395 €	+0,5 %
Louvain	3 703 €	+1,1 %
Ostende	2 639 €	+1,4 %

Source : variations des indices immobiliers sur Immoweb depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2025.  
Prix au 1<sup>er</sup> octobre 2025.

# Quelles perspectives pour le marché immobilier ?

Dans les prochains mois, **aucune baisse significative des taux hypothécaires** n'est attendue. La BCE a mis fin à sa série de réductions de taux directeurs, tandis que les tensions géopolitiques et budgétaires continuent de **maintenir les taux obligataires sous pression**.

«Dans un contexte où de nombreux pays européens sont confrontés à une problématique d'endettement croissante, Belfius Strategic Research s'attend à ce que les taux d'intérêt à long terme aient plutôt tendance à augmenter au cours des prochaines années. Nous prévoyons également un accroissement des écarts de taux par rapport au taux allemand pour les États membres européens à forte dette publique, tels que l'Italie, la France, mais aussi la Belgique.»

L'équipe **Strategic Research** de **Belfius Banque**.

Pour l'heure, le marché immobilier belge reste résilient, porté par l'euphorie printanière, mais il risque de commencer à s'essouffler en fin d'année, à la fois pour des raisons saisonnières et sous l'effet de la hausse simultanée des prix et des taux, qui rend le financement plus coûteux, complique l'accès à la propriété et pourrait inciter les acheteurs à davantage de prudence.

Si cette tendance se poursuit, la progression des prix pourrait ralentir dans les prochains mois.



# 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 moyen selon Belfius (Quotité 90).

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

Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché d'Immoweb au 1<sup>er</sup> septembre 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 indicateurs immobiliers d'Immoweb

Ce sont des indicateurs d'évolution des prix de l'immobilier pour l'ensemble des segments du marché belge : Belgique, régions, provinces et communes. 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.