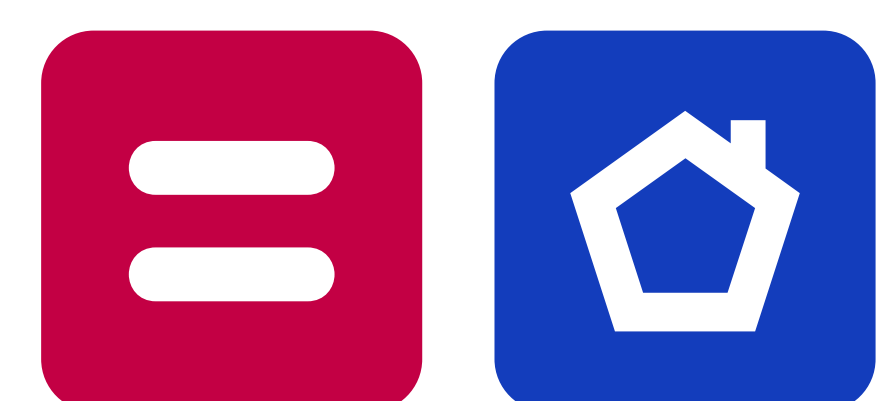




# Immobilier : les taux hypothécaires atteignent les 4 %, les Belges perdent 7 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat

Communiqué de presse Immoweb  
Indice des prix Q3 2026

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



immoweb  Belfius

# Les principaux enseignements

- Les prix de l'immobilier belge progressent de +1,1 % au troisième trimestre 2026, un rythme stable par rapport au trimestre précédent (+1,1 %) mais nettement supérieur à celui observé un an plus tôt (+0,6 %). Cette progression est toutefois très inégalement répartie entre les régions : elle est portée principalement par la Flandre et la Wallonie, tandis que Bruxelles marque le pas (+0,1 % sur le trimestre).
- Le retour de l'inflation, entretenu par la persistance du conflit au Moyen-Orient, a conduit la BCE à relever ses taux directeurs de 0,25 point de pourcentage. **Selon Belfius Banque, les taux hypothécaires atteignent désormais les 4 %, dépassant leur niveau de fin 2023.** Selon les données de la Centrale des crédits aux particuliers (CCP), les volumes de crédits hypothécaires<sup>1</sup> ont reculé d'environ 10 % entre janvier et août 2026 par rapport à la même période en 2025.
- **L'inflation immobilière, qui mesure l'évolution des prix sur douze mois, se situe autour de 3 % depuis la seconde moitié de 2025.**
- Conséquence combinée du resserrement des taux et de la poursuite de la hausse des prix : les ménages belges ont perdu 7 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat immobilier depuis le début de l'année. Avec une capacité d'achat moyenne de 101 m<sup>2</sup>, celle-ci retrouve le niveau du creux de fin 2023 et se rapproche du seuil des 100 m<sup>2</sup>.

<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.

# Des prix en hausse de 1,1 % malgré un contexte macroéconomique moins favorable

immoweb

Prix moyen au m<sup>2</sup>  
**en Belgique**

**2 449 €/m<sup>2</sup>**

 **+1,1%**

Prix moyen au m<sup>2</sup>  
**en Flandre**

**2 618 €/m<sup>2</sup>**

 **+1,3%**

Prix moyen au m<sup>2</sup>  
**en Wallonie**

**1 824 €/m<sup>2</sup>**

 **+1,1%**

Prix moyen au m<sup>2</sup>  
**en Bruxelles**

**3 422 €/m<sup>2</sup>**

 **+0,1%**

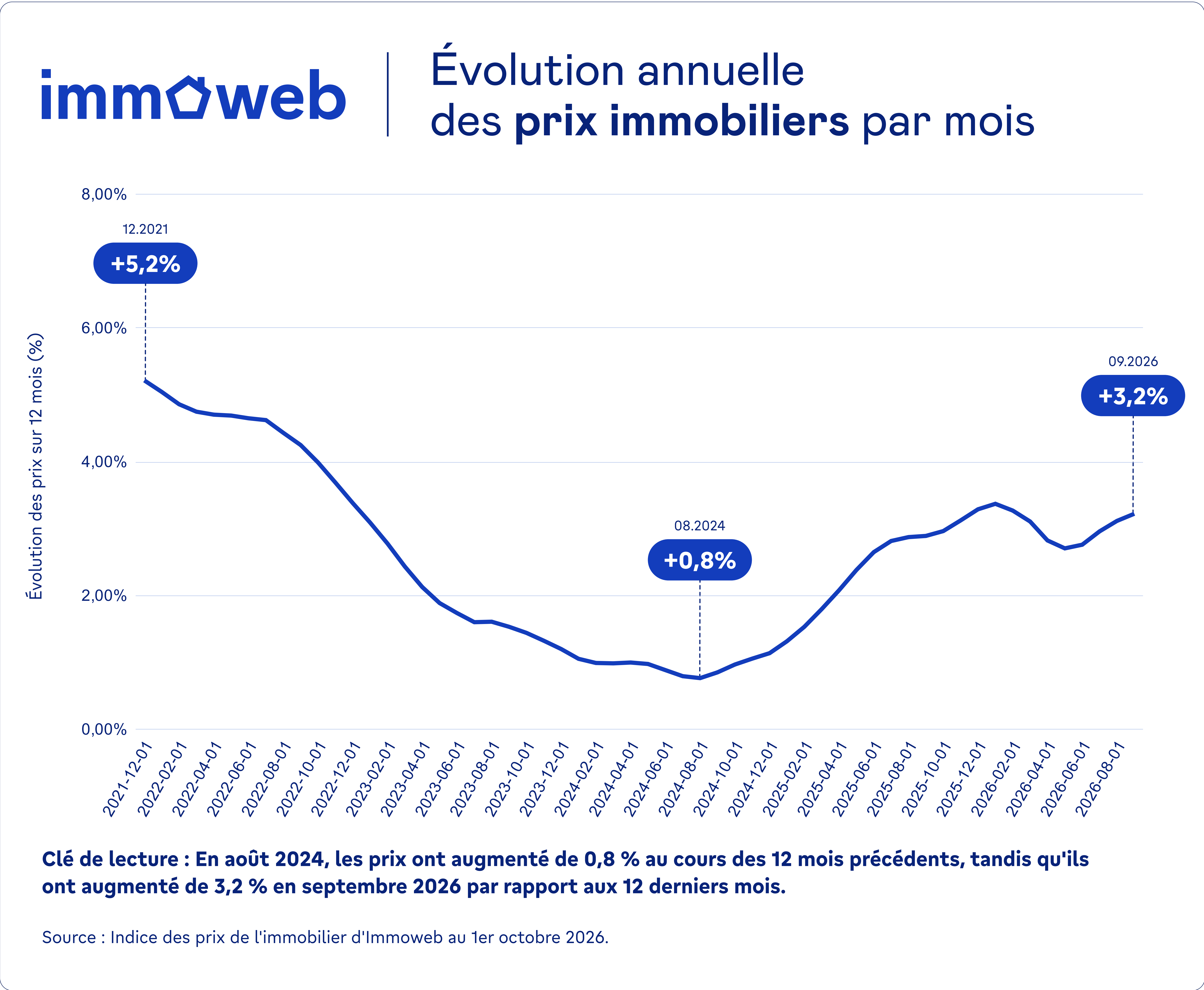
Source : Indices des prix de l'immobilier Immoweb depuis le 1er juillet 2026. Prix au 1er octobre 2026.

Les prix immobiliers restent orientés à la hausse en Belgique, avec une **progression de 1,1 % ce trimestre**. Ce rythme est identique à celui du trimestre précédent (+1,1 %) et supérieur à celui enregistré à la même période l'an dernier (+0,6 %). Le marché est légèrement plus tiré par les maisons (+1,2 % pour atteindre 2 167 €/m<sup>2</sup>) que par les appartements (+0,9 % pour atteindre 3 159 €/m<sup>2</sup>).

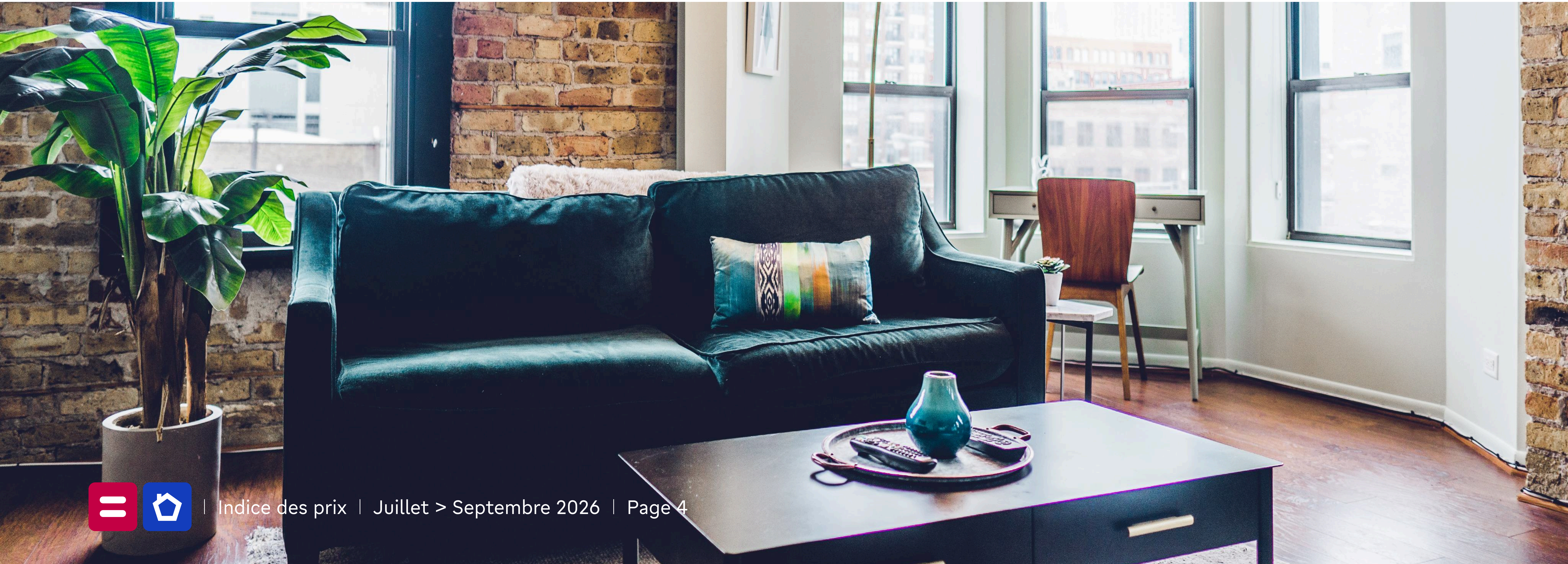
L'inflation immobilière, **qui mesure l'évolution des prix sur douze mois**, se stabilise autour de 3 % depuis le second semestre 2025. Elle avait retrouvé un certain dynamisme après être tombée à environ 1 % en 2023–2024, dans un contexte de taux temporairement plus favorables et de réduction des droits d'enregistrement en Wallonie et en Flandre. Ce rythme de hausse se poursuit malgré un environnement devenu moins favorable, marqué par le conflit au Moyen-Orient, le retour de l'inflation générale et la remontée des taux d'intérêt.

« L'inflation immobilière atteint aujourd'hui 3,2 %, alors qu'elle avoisinait 1 % fin 2023 et pendant une grande partie de 2024. Les prix continuent donc d'augmenter à un rythme plus soutenu, malgré la remontée des taux hypothécaires », explique Jonathan Frisch, économiste en chef chez Immoweb.

Sur les douze derniers mois, les prix immobiliers ont toutefois augmenté moins vite que l'inflation générale<sup>2</sup> en Belgique : +3,2 %, contre +4 %, impliquant une légère baisse des prix en termes réels.



<sup>2</sup>Indice des prix à la consommation, Statbel, août 2026.



# Une dynamique contrastée entre les trois régions

La hausse des prix immobiliers est principalement portée par la Flandre et la Wallonie. Sur douze mois, les prix progressent de **3,9 % en Flandre** et de **2,5 % en Wallonie**, contre **1,3 % à Bruxelles**. Le même écart s'observe sur le dernier trimestre : +1,3 % en Flandre et +1,1 % en Wallonie, contre seulement +0,1 % à Bruxelles.

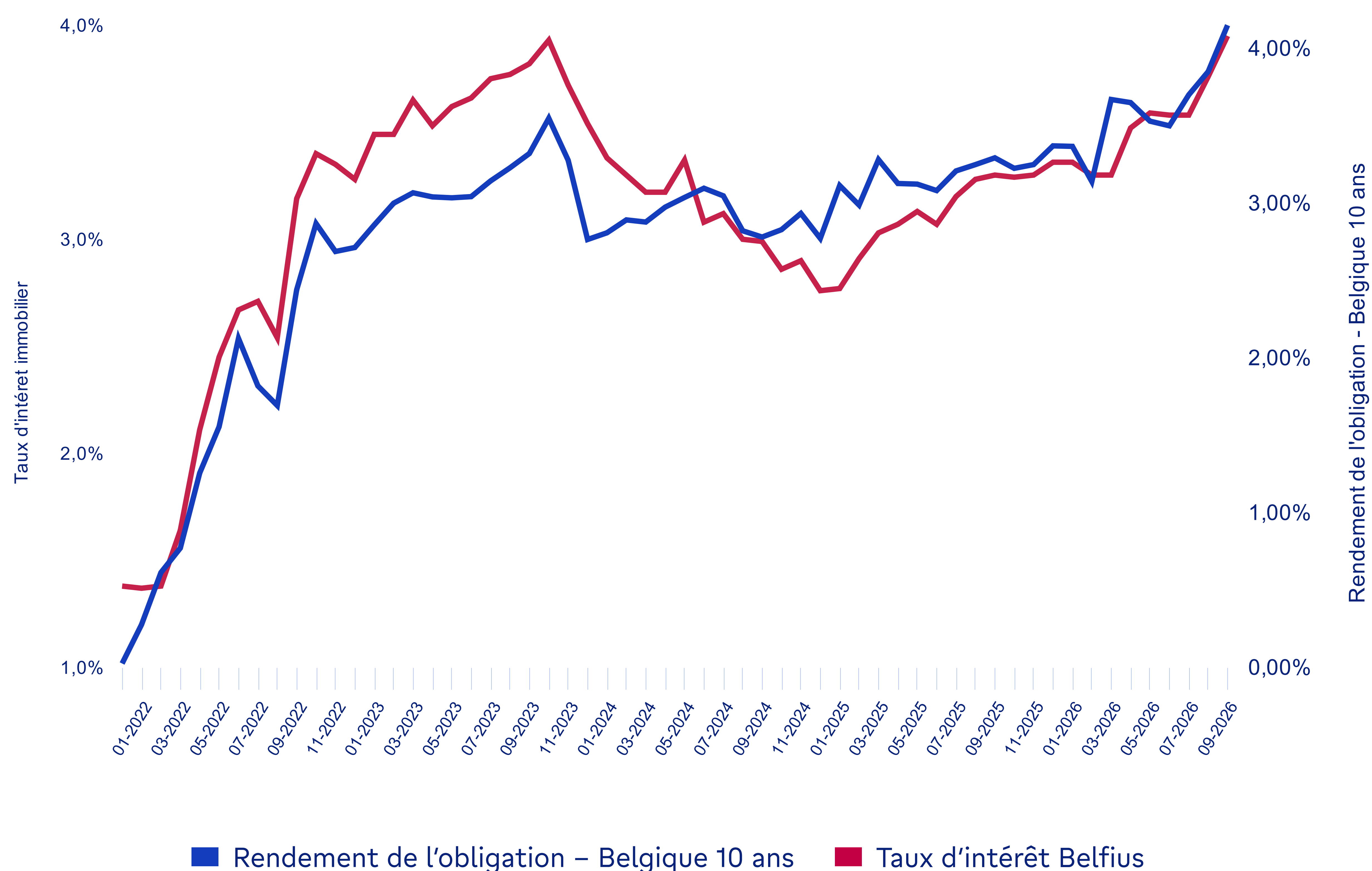
**Plusieurs facteurs pourraient contribuer à cette évolution contrastée.** Contrairement à la Flandre et à la Wallonie, Bruxelles n'a pas bénéficié en 2025 d'une réduction comparable des droits d'enregistrement. Les prix déjà élevés dans la capitale pourraient aussi rendre les acheteurs plus sensibles à la hausse des taux d'intérêt et au contexte géopolitique moins favorable.



# Les taux hypothécaires dépassent les niveaux de fin 2023 et atteignent les 4 %



## Évolution des taux des obligations belges à dix ans et des taux hypothécaires



- Taux moyens selon Belfius pour les demandes de crédit signées (quotité de 90 % sur 20 ans)
- Rendement de l'obligation - Belgique 10 ans, guide-epargne.be

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

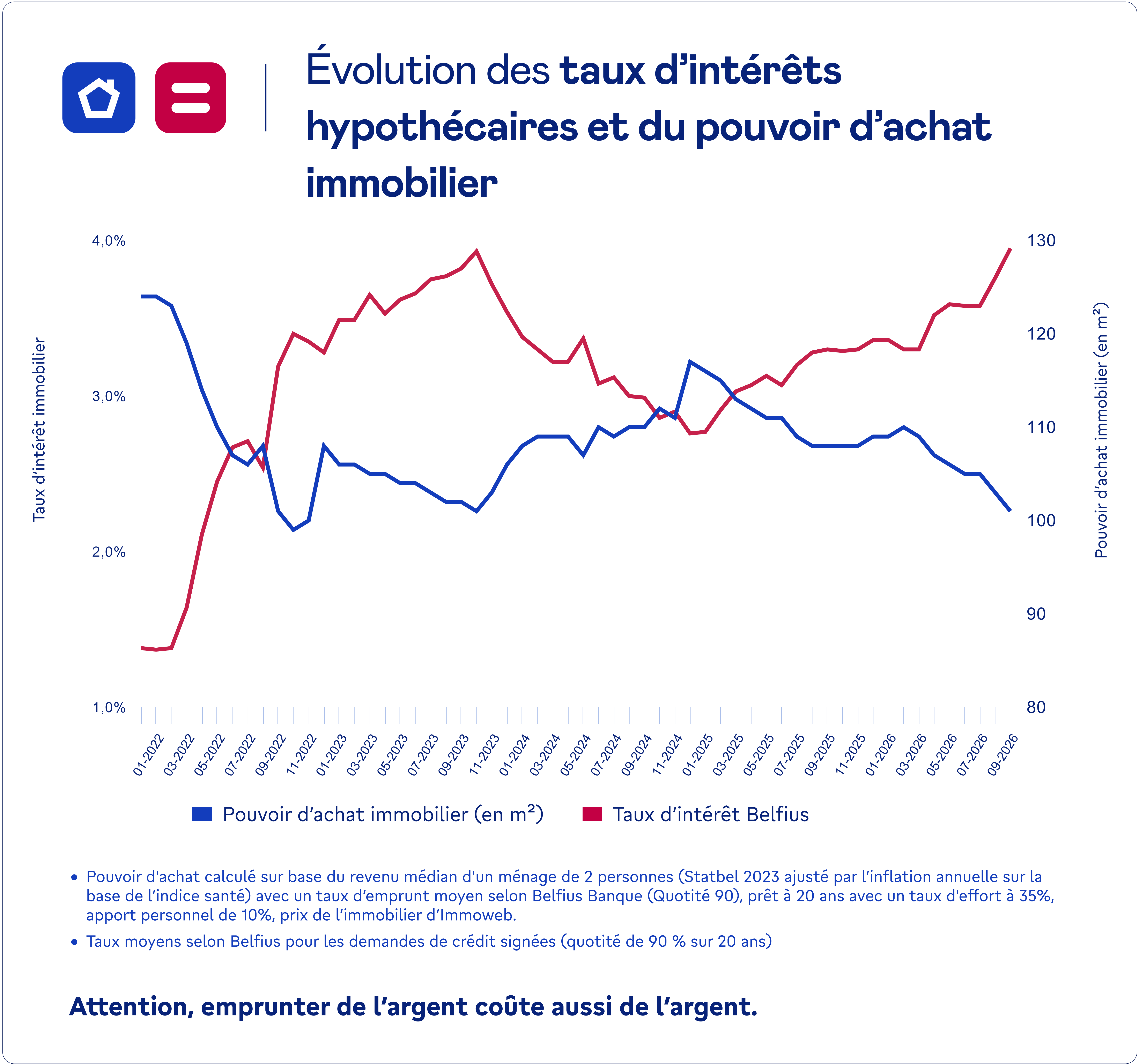
Le 10 septembre 2026, la BCE a relevé ses taux directeurs de **0,25 point de pourcentage**, dans un contexte de pressions inflationnistes persistantes liées notamment au conflit au Moyen-Orient.

À cela s'ajoutent des craintes plus larges concernant la soutenabilité de la dette souveraine, un problème qui touche de nombreux pays, en Europe comme ailleurs. La Belgique n'y échappe pas : la détérioration de ses finances publiques accentue la pression sur ses taux à long terme. Un risque perçu plus élevé sur la dette d'un pays peut se traduire par un rendement obligataire plus élevé (**désormais supérieur à 4 % pour l'OLO belge**).

Pour proposer des crédits à taux fixe, les banques se financent elles-mêmes en partie à long terme, à un coût comparable au rendement de l’OLO. Quand celui-ci augmente, notamment pour l’échéance à dix ans, leur coût de financement peut également augmenter, ce qui se répercute sur les taux proposés aux emprunteurs.

**Selon Belfius Banque, les taux hypothécaires atteignent les 4 % en septembre 2026 et dépassent leur niveau de fin 2023.** Cette hausse des taux se répercute aussi sur le pouvoir d'achat immobilier et sur la demande de crédits, détaillés ci-dessous.

# Pouvoir d'achat immobilier : 7 m² perdus en 2026, tandis que les crédits hypothécaires reculent de 10 %



« La hausse des revenus a amorti une petite partie du choc, mais elle n’a pas suffi à compenser la remontée des taux et la progression des prix. Avec 7 m² perdus depuis le début de l’année, la capacité d’achat des ménages belges se rapproche à nouveau du seuil des 100 m² », souligne Jonathan Frisch.

Depuis le début de l’année 2026, les ménages belges ont perdu en moyenne 7 m² de pouvoir d’achat immobilier. La hausse des taux hypothécaires en est le principal facteur, suivie par la hausse continue des prix, tandis que la progression des revenus liée à l’indexation en début de l’année n’a que partiellement compensé cette perte :

- -6 m² liés à la hausse des taux hypothécaires (+0,7 point) ;
- -3 m² liés à la hausse des prix immobiliers (+2,9 %) ;
- +2 m² grâce à la progression des revenus liée à l’indexation en début d’année.

Le pouvoir d’achat immobilier moyen s’établit désormais à 101 m². Il retrouve le niveau de son creux de fin 2023 et se rapproche du seuil des 100 m².

Cette dégradation s’accompagne d’un recul des crédits hypothécaires. **CCP, les volumes de crédits ont diminué d’environ 10 % entre janvier et août 2026** par rapport à la même période en 2025, une année particulièrement dynamique. La baisse concerne les trois régions.

| Région    | Recul des volumes de crédit |
|-----------|-----------------------------|
| Wallonie  | -12%                        |
| Bruxelles | -11%                        |
| Flandre   | -10%                        |



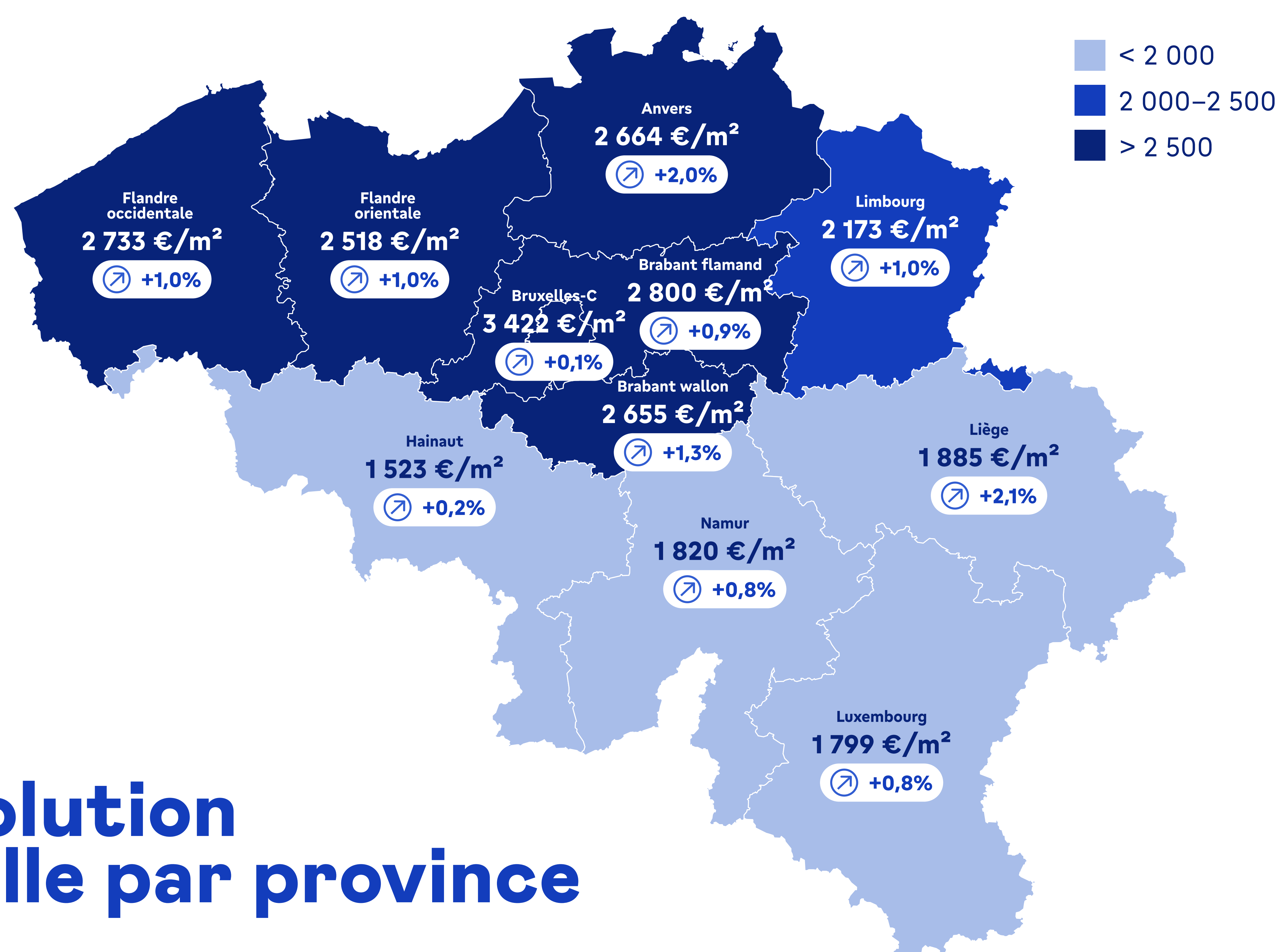
# Perspectives : une reprise fragilisée

Le marché immobilier belge continue de progresser, mais la reprise amorcée en 2025 reste fragile. Les prix augmentent, tandis que la remontée des taux réduit le pouvoir d'achat des ménages et s'accompagne d'un recul des crédits hypothécaires.

« Une reprise inachevée » : c'est ainsi que Jonathan Frisch, économiste en chef chez Immoweb, décrit la situation du marché. Il s'attend à une évolution des prix plus modérée pendant le reste de l'année. Cette perspective reste toutefois incertaine : la situation géopolitique, l'inflation et l'évolution des taux hypothécaires continueront de peser sur le marché.

## Zoom sur les provinces : les provinces flamandes plus dynamiques

immoweb



## Prix et évolution trimestrielle par province

Source : Indices des prix de l'immobilier Immoweb depuis le 1er juillet 2026. Prix au 1er octobre 2026.

# Zoom sur les 12 grandes villes

immoweb

L'indice des prix de l'immobilier par ville

|                    | Prix<br>(€/m²) | Évolution<br>à 3 mois (%) |
|--------------------|----------------|---------------------------|
| Charleroi          | 1 405 €        | -0,3 %                    |
| Mons               | 1 661 €        | +1,7 %                    |
| Liège              | 2 070 €        | +2,0 %                    |
| Namur              | 2 306 €        | +1,0 %                    |
| Hasselt            | 2 601 €        | +0,6 %                    |
| Bruges             | 2 691 €        | +0,4 %                    |
| Anvers             | 2 901 €        | +2,4 %                    |
| Malines            | 2 849 €        | +1,1 %                    |
| Gand               | 3 242 €        | +1,4 %                    |
| Région Bruxelloise | 3 422 €        | +0,1 %                    |
| Louvain            | 3 869 €        | +1,6 %                    |
| Ostende            | 2 695 €        | +0,9 %                    |

Source: Indices des prix immobiliers depuis le 1er juillet 2026.  
Prix au 1er octobre 2026.

# 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 2023<sup>3</sup>) sur une durée de 20 ans à un taux

d'emprunt moyen proposé par Belfius lors de la signature de demande de crédit (Quotité 90).

L'indice des prix d'Immoweb est actualisé tous les trois mois à partir des dernières données collectées.

Les sources s'appuient sur les annonces publiées sur la plateforme par les agences, les propriétaires et les notaires. Les prix mentionnés correspondent aux prix de commercialisation, et non aux prix de vente. Sauf mention contraire, les indices couvrent les maisons et les appartements confondus.

## 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, régions, provinces et communes. Sauf mention contraire, les indices mentionnés dans ce communiqué de presse concernent les maisons et les appartements ensemble.

<sup>3</sup>Les revenus de 2023 ont été ajustés par l'inflation annuelle (sur la base de l'indice santé) afin d'estimer les revenus en 2026.

# 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 et simuler un prêt hypothécaire en un clic.

# À propos de Belfius Banque

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 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 | Sabine Leclercq, [sabine@backstagecom.be](mailto:sabine@backstagecom.be), +32 473 33 08 33