



Le Belge perd du pouvoir d'achat immobilier dans un marché qui ralentit

Prix moyen au m²
en Belgique

2 248 € /m²

 **+1,1%**

Prix moyen au m²
en Flandre

2 342 € /m²

 **+0,9%**

Prix moyen au m²
en Wallonie

1 698 € /m²

 **+1,5%**

Prix moyen au m²
à Bruxelles

3 352 € /m²

 **+1,2%**

Variation des Indices Immobiliers d'Immoweb depuis le 1^{er} juillet 2022.

En résumé

Un marché haussier en perte de vitesse



Les prix de l'immobilier en Belgique poursuivent leur irrésistible ascension, et ce malgré un contexte fragile ponctué par des incertitudes économiques grandissantes. En un an, les prix ont grimpé de 5,8% dans notre pays, qui continue sur sa lancée d'après-crise. Bien que cette progression demeure vigoureuse, elle tend à s'affaiblir, plus particulièrement dans les zones urbaines.

Dans l'ensemble, la hausse des prix reste en effet principalement portée par les zones rurales, qui continuent d'attirer les acheteurs en quête de calme et de verdure. En Flandre rurale, nous enregistrons ainsi une augmentation de 6% depuis le début de l'année contre 4,3% en Flandre urbaine. Pourtant, bien que la géographie immobilière post-covid soit encore d'actualité, cette dernière semble tout doucement marquer le pas. L'exemple le plus frappant de ce phénomène est celui de la Wallonie rurale, qui a connu une hausse de 5,2% en un an, comparé à 9,5% l'année précédente. L'engouement pour la campagne et les zones rurales est donc encore bien présent, mais il commence à se faire plus timide.

Au niveau régional, les prix de l'immobilier ont connu une augmentation soutenue depuis le début de l'année. Cette progression est à peu près similaire à Bruxelles (5%), en Flandre (5,2%) et en Wallonie (5,3%), où elle est la plus nette. De plus, l'intérêt pour les maisons se confirme, et elles ont désormais comblé leur retard avec

Ce sont toujours les zones rurales qui tirent le marché vers le haut.

Zones rurales en Wallonie

1 577 € /m²

Variation depuis le 1^{er} juillet : +2,3%

Zones rurales en Flandre

1 951 € /m²

Variation depuis le 1^{er} juillet : +2,1%

les appartements (5,2% depuis le 1^{er} janvier 2022). En Wallonie, on peut d'ailleurs remarquer que le prix des maisons a grimpé de 5,6% depuis le début de l'année, contre « seulement » 3,8% pour celui des appartements.



Piet Derriks,
Managing Director
d'Immoweb

Partie 1

Stabilisation des prix en zones urbaines



Le troisième trimestre 2022 a été marqué par un léger ralentissement, dans un marché toujours orienté à la hausse. Sur les trois derniers mois en Belgique, les prix ont progressé de 1,1% en moyenne, comparé à 2,2% au trimestre précédent. On assiste donc à une stabilisation générale des prix de la brique, sans toutefois apercevoir les préludes d'une probable baisse à venir. Mais cette légère accalmie actuelle est aussi un phénomène de saisonnalité, car le marché est souvent moins dynamique pendant les vacances d'été. Il faudra donc patienter encore un peu afin de savoir si ce mouvement de stabilisation va se concrétiser d'ici à la fin de l'année.

En Wallonie, au troisième trimestre, c'est la province de Namur qui se hisse au sommet du classement de la hausse des prix (2,5%), suivie de Liège (1,8%). En Flandre, la tête de peloton est occupée par la province du Limbourg (2,2%), talonnée par la Flandre occidentale (1,6%). Bruxelles, quant à elle, a connu une progression de 1,2% en trois mois.

Dans l'ensemble, on assiste à une stabilisation générale des prix de la brique.

La croissance est particulièrement visible dans les secteurs ruraux, qui continuent d'attirer les porteurs de projets immobiliers. Par exemple, les prix en Flandre rurale ont augmenté de 2,1% en 3 mois tandis que la Flandre urbaine a enregistré un statu quo (0%), ce qui laisse présager une stabilisation du marché dans cette région. Ce qui est sûr, c'est que toutes ces données confirment encore une fois une nouvelle géographie immobilière post-covid en Belgique, avec une croissance plus importante en zones rurales qu'en zones urbaines.

Top 3 de l'évolution des prix par province au 3^e trimestre

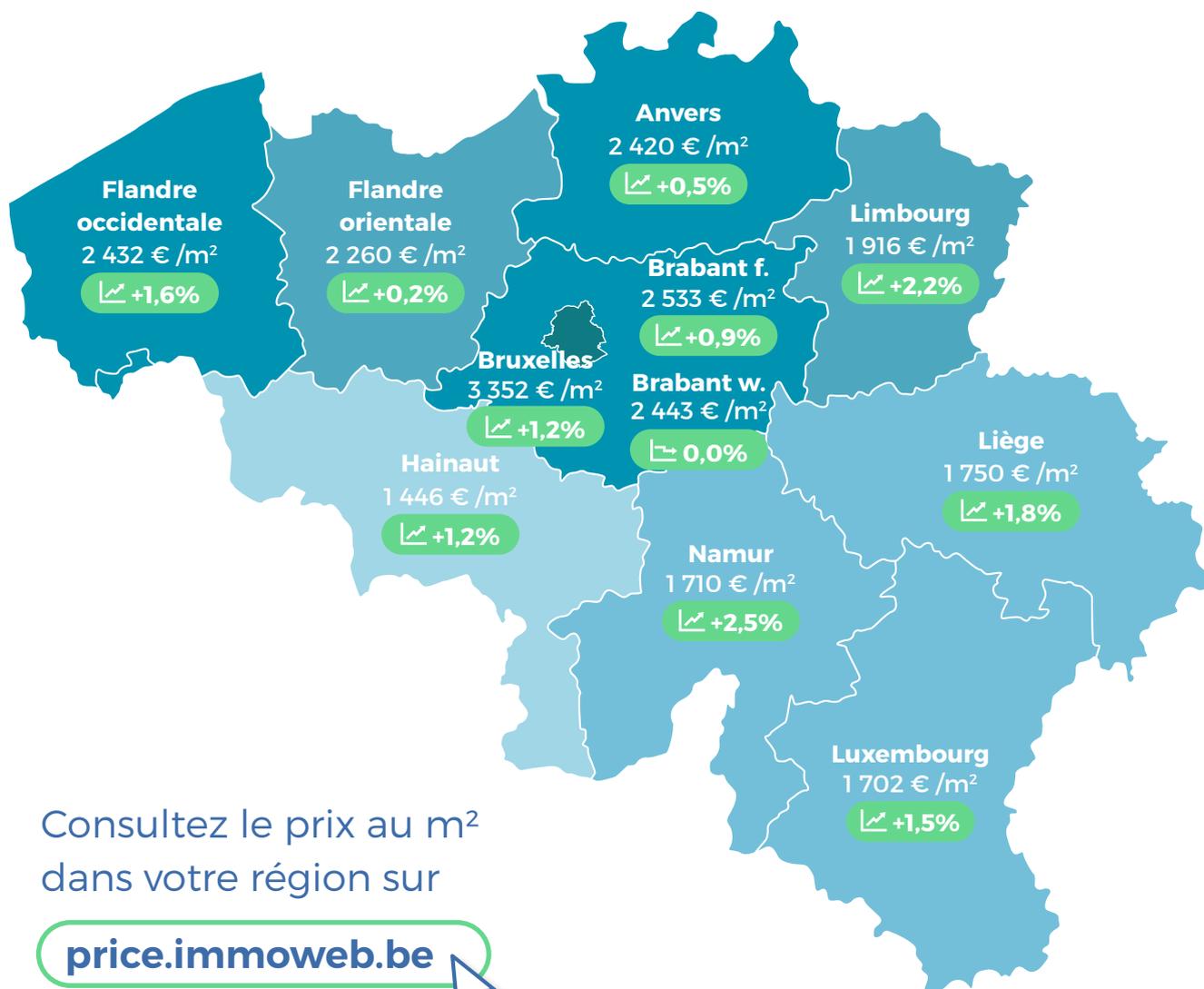
Namur : +2,5%
Limbourg : +2,2%
Liège : +1,8%

Partie 2

Évolution des prix immobiliers par province au 1^{er} octobre 2022



Variation des Indicateurs Immobiliers d'Immoweb depuis le 1^{er} juillet 2022.



Consultez le prix au m² dans votre région sur

price.immoweb.be

Partie 3

Pouvoir d'achat : le Belge perd 18 m²



Depuis le début de l'année, les taux de crédit ont doublé en Belgique, passant de 1,45% en janvier à 2,95% en septembre 2022*. La Banque centrale européenne (BCE) pousse les banques nationales à réviser rapidement leurs taux de crédit immobilier pour faire face à l'inflation galopante. Si l'on ajoute à cela l'augmentation du prix de la brique visible dans tout le pays, on remarque que le Belge est confronté à une perte significative de son pouvoir d'achat immobilier. En effet, en l'espace de neuf mois, un ménage belge a perdu 13% de sa capacité d'emprunt. Une perte qui risque d'avoir de lourdes conséquences sur la demande immobilière. En effet, de nombreux ménages devront renoncer à (ou revoir) leur projet d'achat car ils n'auront plus les moyens financiers suffisants.

La hausse des taux et la progression des prix de l'immobilier entraînent également une contraction du pouvoir d'achat immobilier** des Belges, qui ont perdu 18 m² en moyenne. Un constat qui fait froid dans le dos ; au cours des 9 derniers mois, le Belge a perdu l'équivalent de la surface d'une grande chambre à coucher. En effet, un ménage moyen peut actuellement prétendre à 85 m², contre 103 m² en janvier 2022. Malgré ce constat amer, les Belges conservent un des meilleurs pouvoirs d'achat d'Europe. À titre de comparaison, un ménage français peut acquérir en moyenne 61 m².

La diminution du pouvoir d'achat reste également très prononcée dans la capitale, qui souffre toujours de la hausse des prix. Les Bruxellois, qui disposaient d'un pouvoir d'achat de 55 m² au 1er janvier 2022, ne peuvent désormais plus prétendre qu'à 45 m² pour un salaire moyen, soit une perte de 10 m². Un chiffre qui met en lumière la difficulté croissante de l'accès au logement à Bruxelles et dans les grandes villes. Notons que l'on perd davantage de m² dans les zones rurales en Wallonie et en Flandre (respectivement -25 m² et -23 m²) car les prix y sont moins élevés.

Malgré une perte de 18 m² en 9 mois, le Belge conserve l'un des meilleurs pouvoirs d'achat immobilier d'Europe.

*Taux d'intérêt fixe pour un prêt hypothécaire à 20 ans selon Immotheke Finotheker (quotité : 0-80).

**Voir méthodologie (page 10)

Pouvoir d'achat immobilier (m²) au 1^{er} octobre



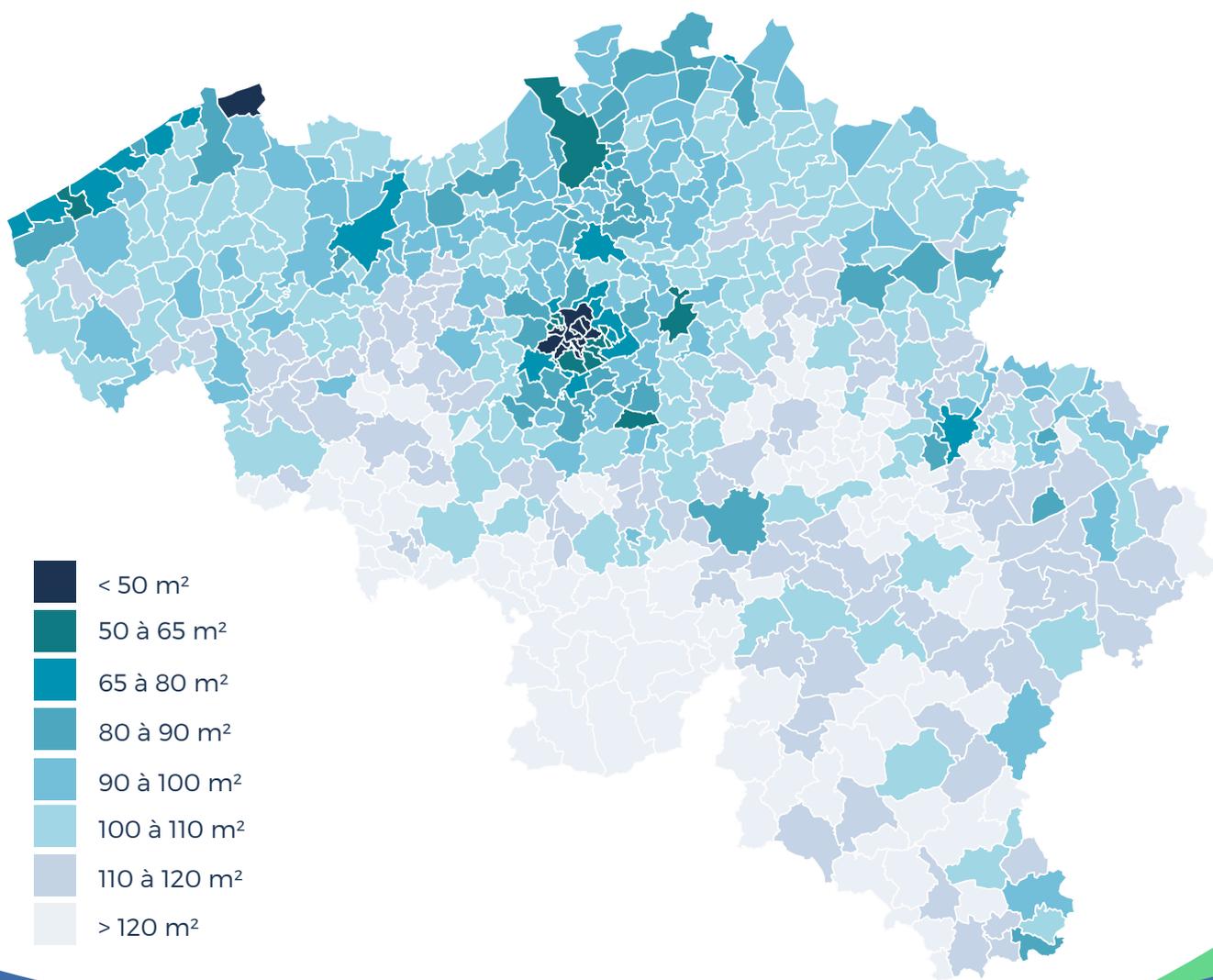
Le pouvoir d'achat immobilier est calculé à partir du prix moyen du m², des revenus net imposables par déclaration d'un ménage en moyenne par commune, des taux d'emprunt immobilier sur 20 ans et d'une mensualité de crédit égale à 35% du revenu déclaré.

Belgique
85 m²

Bruxelles : 45 m²

Flandre : 88 m²

Wallonie : 105 m²



Pouvoir d'achat immobilier (m²)



On observe une diminution générale du pouvoir d'achat immobilier (P.A.) dans toutes les régions. C'est à Bruxelles que l'on perd le moins de m² mais c'est là également qu'il vaut le plus cher et que, par corrélation, le nombre de mètres carrés est le plus bas.

Variation de la surface habitable, en m ²	P.A. 1 ^{er} janvier 2022	P.A. 1 ^{er} octobre 2022	P.A. Différence
Belgique	103	85	-18
Bruxelles	55	45	-10
Flandre	106	88	-18
Flandre - zones urbaines	86	72	-14
Flandre - zones rurales	128	105	-23
Wallonie	127	105	-22
Wallonie - zones urbaines	112	94	-18
Wallonie - zones rurales	145	120	-25

Partie 4

Les Indicateurs Immobiliers d'Immoweb



Les prix commencent à se stabiliser, particulièrement en zones urbaines.

Variation des prix de l'immobilier (maison et appartement)	1 mois	3 mois	1 an	Prix moyen (€/m ²)
Belgique	0,3%	1,1%	5,8%	2 248 €
Bruxelles	0,5%	1,2%	4,8%	3 352 €
Flandre	0,2%	0,9%	5,9%	2 342 €
Flandre - zones urbaines	0,0%	0,0%	4,7%	2 684 €
Flandre - zones rurales	0,3%	2,1%	6,7%	1 951 €
Wallonie	0,3%	1,5%	6,0%	1 698 €
Wallonie - zones urbaines	0,3%	1,2%	6,7%	1 635 €
Wallonie - zones rurales	0,5%	2,3%	5,2%	1 577 €

Au 3^e trimestre, les provinces de Namur (+2,5%), du Limbourg (+2,2%) et de Liège (+1,8%) ont connu la plus forte hausse.

Variation des prix de l'immobilier (maison et appartement)	1 mois	3 mois	1 an	Prix moyen (€/m ²)
Anvers	0,1%	0,5%	5,7%	2 420 €
Brabant flamand	0,2%	0,9%	6,3%	2 533 €
Brabant wallon	0,0%	0,0%	3,7%	2 443 €
Flandre occidentale	0,3%	1,6%	5,7%	2 432 €
Flandre orientale	0,1%	0,2%	4,6%	2 260 €
Hainaut	0,3%	1,2%	4,7%	1 446 €
Liège	0,4%	1,8%	7,3%	1 750 €
Limbourg	0,6%	2,2%	8,5%	1 916 €
Luxembourg	0,0%	1,5%	9,5%	1 702 €
Namur	0,7%	2,5%	6,1%	1 710 €
Bruxelles	0,5%	1,2%	4,8%	3 352 €

Conclusion

Se positionner maintenant ou attendre ?



La BCE va continuer à augmenter les taux d'intérêts dans les prochains mois pour espérer un retour rapide de l'inflation à 2% d'ici fin 2024. Ces hausses des taux successives auront des conséquences directes sur la demande immobilière, qui va continuer de s'amoinrir.

D'une part, certains acquéreurs se verront exclus du marché car ils ne disposeront plus d'un budget suffisant pour financer leur projet. Ce phénomène sera encore plus visible dans les grandes villes, où les ménages sont davantage dépendants des crédits du fait des prix plus élevés.

D'autre part, de nombreux candidats à la propriété n'auront d'autre choix que de revoir leurs ambitions en termes de surface et de localisation. Les ménages qui ne pourront plus réaliser leurs projets en ville devront se tourner vers les zones rurales ou la périphérie, ce qui risque encore d'amplifier le phénomène d'exode auquel nous assistons depuis la crise sanitaire.

La baisse des prix reste incertaine, contrairement à l'évolution des taux d'intérêts.

Cependant, le marché immobilier peut mettre un certain temps à réagir aux changements de crédit. Il est donc probable que quelques mois s'écoulent avant un ajustement des prix de l'immobilier. Forcément, cette baisse se fera davantage ressentir dans les grandes villes, qui souffrent déjà de la flambée des prix. Une correction qui tarde certes à venir mais que personne ne peut quantifier avec exactitude. Les candidats acheteurs sont donc devant un choix difficile : entrer sur le marché le plus rapidement possible pour fixer le taux de leur emprunt hypothécaire ou alors attendre la diminution des prix.

Une chose est sûre : ceux qui disposent d'un budget suffisant ont tout intérêt à se positionner le plus rapidement possible. En effet, si la baisse des prix de l'immobilier reste incertaine, l'évolution des taux d'intérêts, elle, va se poursuivre.

La fin

Méthodologie



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 est 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 sa 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 1 500 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.

Le Pouvoir d'Achat immobilier

Le Pouvoir d'Achat immobilier désigne le nombre de mètres carrés que peut acquérir un ménage disposant d'un revenu moyen de la commune* par le biais du crédit immobilier (hors apport personnel). La capacité d'endettement a été calculée avec un taux d'effort de 35 % du revenu net imposable (Statbel 2019)** sur une durée de 20 ans à un taux d'emprunt moyen selon Immotheke Finotheker. Le pouvoir d'achat immobilier est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché (Immoweb).

*Le revenu moyen de la commune a été normalisé afin d'éliminer les effets de différence en nombre de personnes par déclaration.

** Les revenus de 2019 ont été ajustés par l'inflation annuelle (décembre 2019 à décembre 2021) afin d'estimer les revenus en 2022.

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.

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

Piet Derriks
Managing Director

Renaud Ralet
Marketing
Communication Manager

Maurice Muraille
Copywriter &
Content Coordinator

L'équipe scientifique

Jonathan Frisch
Economiste

Thomas Lefebvre
Directeur
Scientifique

Barbara Castillo Rico
Responsable des études
économiques

L'indice des prix d'Immoweb a été élaboré en partenariat avec l'équipe scientifique de Meilleurs Agents (expert des prix de l'immobilier et leader de l'estimation en ligne en France depuis 2008).