



# Un marché immobilier toujours énergique

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

2 221 € /m<sup>2</sup>

↗ +1,8%

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

2 318 € /m<sup>2</sup>

↗ +1,9%

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

1 677 € /m<sup>2</sup>

↗ +1,4%

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

3 300 € /m<sup>2</sup>

↗ +2,4%

Variation des Indices Immobiliers d'Immoweb depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022.

# Le retour au premier plan des grandes villes

## Le pouvoir d'achat immobilier en baisse



**Malgré l'augmentation des taux de crédit, le dynamisme du marché immobilier belge ne faiblit pas au 2<sup>e</sup> trimestre 2022. La tendance haussière observée depuis janvier dans le pays se confirme avec une nouvelle progression des prix de 1,8% au cours des 3 derniers mois. Depuis le début de l'année, les prix de la brique ont ainsi grimpé de 3,9% au niveau national.**

Pour autant, le bouleversement de la géographie immobilière né de la crise sanitaire tend légèrement à s'estomper. Alors que depuis le début de l'épidémie, les zones les plus éloignées des principaux centres urbains tiraient à elles-seules le marché vers le haut, les grandes agglomérations connaissent à nouveau une accélération de leur croissance. En Flandre, si les secteurs ruraux n'ont vu leurs prix progresser que de +1,1% en 3 mois, les secteurs plus urbains ont, quant à eux, enregistré une hausse de +2,9% au cours de la même période.

Mais l'exemple le plus frappant de ce regain d'intérêt des porteurs de projets pour la ville est aujourd'hui Bruxelles. La capitale, qui avait subi de plein fouet les nouvelles attentes des candidats à la propriété en matière d'espace et de verdure apparues après le premier confinement, semble actuellement tenir sa revanche. En l'espace d'un semestre, les prix y ont bondi de 4,1% (+2,4% en seulement 3 mois). En Wallonie, le second trimestre a vu ce mouvement haussier se tasser avec seulement +1,4% entre avril et juin contre +2% entre janvier et mars. S'il est encore trop tôt pour évoquer un retour à l'ère immobilière « pré-covid » avec la fin de l'exode urbain, la question se pose néanmoins quant à l'entrée dans une phase d'équilibrage du marché entre grandes villes et ruralité.

**Il ne faut certainement plus hésiter à entrer sur le marché.**



**Piet Derriks,**  
Managing Director  
d'Immoweb

en Belgique

**2 221 € / M<sup>2</sup>**

Avril – juin 2022 : +1.8%

# La remontée des taux pèse sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages



La réponse des banques ne s'est pas fait attendre. Comme évoqué en avril dans notre dernière publication, les inquiétudes économiques associées au coup de pression sur les marchés obligataires par la Banque centrale européenne depuis le début de l'année poussent les établissements bancaires à réviser rapidement leur taux de crédit immobilier à la hausse. De 1,5% en moyenne en janvier, le taux fixe d'un prêt sur 20 ans\* atteint aujourd'hui les 2,4%, entraînant de fait une forte contraction de la capacité d'emprunt des ménages. Pour rappel, une hausse de seulement 0,1 point sur un prêt de vingt ans réduit à elle-seule de 1% la capacité d'emprunt des porteurs de projets. Conséquence, en six mois en Belgique, les particuliers emprunteurs ont vu leur enveloppe budgétaire fondre de près de 13 292 € en moyenne (10 554 € à Bruxelles, 14 264 € en Flandre et 12 393 € en Wallonie).

Combiné à l'augmentation du prix du mètre carré dans tout le pays, ce durcissement des conditions du crédit a également des répercussions sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Là encore, l'érosion est sans appel. Alors que les candidats à la propriété pouvaient s'offrir en moyenne 79 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2022, ils ne peuvent désormais plus espérer que 70 m<sup>2</sup>. C'est dans les zones rurales où le mètre carré est le plus abordable que ce phénomène

se fait davantage ressentir. Les acheteurs potentiels ont ainsi dû faire une croix sur 11 m<sup>2</sup> dans les zones les plus éloignées des centres urbains en Flandre ou en Wallonie. Un peu moins touchés mais tout aussi concernés, les porteurs de projets intéressés par les zones les plus urbanisées de ces deux régions ont, pour leur part, perdu 9 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat immobilier. Quant à Bruxelles, l'impact est un peu moindre au regard des tarifs de la pierre qui y sont nettement plus élevés que dans le reste du territoire (3 302 € le m<sup>2</sup> moyen). Là, la perte de pouvoir d'achat immobilier n'est « que » de 5 m<sup>2</sup>.

## Prix des maisons

Janvier – mars 2022 : +2.2 %

Avril – juin 2022 : +1.8 %

## Prix des appartements

Janvier – mars 2022 : +2.0 %

Avril – juin 2022 : +1.8 %

\*Immotheke-Fintheke, juin 2022 - à titre indicatif



# Un contexte paradoxalement encore **très** favorable à l'achat



**Le 9 juin dernier, la BCE a annoncé relever ses taux directeurs pour la première fois depuis 10 ans et mettre un terme aux achats nets d'actifs à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022. Cette déclaration va peser sur les conditions d'octroi des crédits immobiliers.**

Outre la hausse du coût d'emprunt, certaines banques pourraient en effet être tentées de fermer le robinet du crédit ou, du moins, d'arbitrer de manière plus stricte les dossiers des porteurs de projets. De plus, la perte de capacité d'emprunt des ménages et la potentielle réduction du nombre de crédits devraient engendrer une baisse de la demande sur le marché.

**Avec les taux d'intérêt à la hausse, il convient d'acheter ou de vendre. ?**

D'où l'importance de ne plus hésiter à entrer sur le marché. C'est en effet le moment parfait pour acheter car les taux vont continuer à augmenter vite et de manière significative, selon les communiqués de la BCE.

Zones rurales en Wallonie

**1 547 € / M<sup>2</sup>**

Avril – juin 2022 : +1.4%

Car, à l'heure actuelle, les taux d'intérêt réels demeurent négatifs suite à une reprise de l'inflation supérieure à celle des taux ; lesquels restent encore exceptionnellement bas.

Cette situation rend d'autant plus intéressant l'investissement dans la brique au sens où toute personne devenant propriétaire aujourd'hui fixe le coût de son crédit et le prix d'acquisition de son bien immobilier aux conditions actuelles pour les vingt ans à venir.

Concrètement : sécuriser son achat dans un contexte où l'inflation est orientée à la hausse et les taux d'intérêt vont continuer d'augmenter permet d'alléger dans le temps le poids de son emprunt par rapport à ses revenus globaux. Bref, d'amortir plus rapidement son acquisition.

Quant à ceux qui espèrent une baisse des prix pour se positionner, attention à ne pas se montrer trop gourmands. Hors période de crise très forte comme celle traversée en 2008 à l'époque des subprimes en Europe, les prix de l'immobilier sont rarement en chute libre. Or, ne serait-ce que pour rattraper l'augmentation des taux de crédit enregistrée depuis janvier, il faudrait que les prix aient d'ores et déjà reculé de 8 %. Ce qui est loin d'être le cas...

**L'achat immobilier étant une opération de long terme, les porteurs de projet ont donc tout à gagner à se positionner rapidement pour profiter de taux encore bas sans attendre un hypothétique recul des prix.**

**Et ce, encore plus vite, alors que plane désormais la menace d'un durcissement de l'accès au crédit qui pourrait exclure sous peu les candidats à l'emprunt aux dossiers les plus fragiles.**



**Alléger dans le temps le poids de son emprunt en fixant maintenant le coût de son crédit et le prix d'achat.**

# Baisse du pouvoir d'achat immobilier



On observe une diminution générale du pouvoir d'achat immobilier dans toutes les régions. C'est à Bruxelles que l'on perd le moins de m<sup>2</sup> mais c'est là également qu'il vaut le plus cher et que, par corrélation, le nombre de mètres carrés est le plus bas.

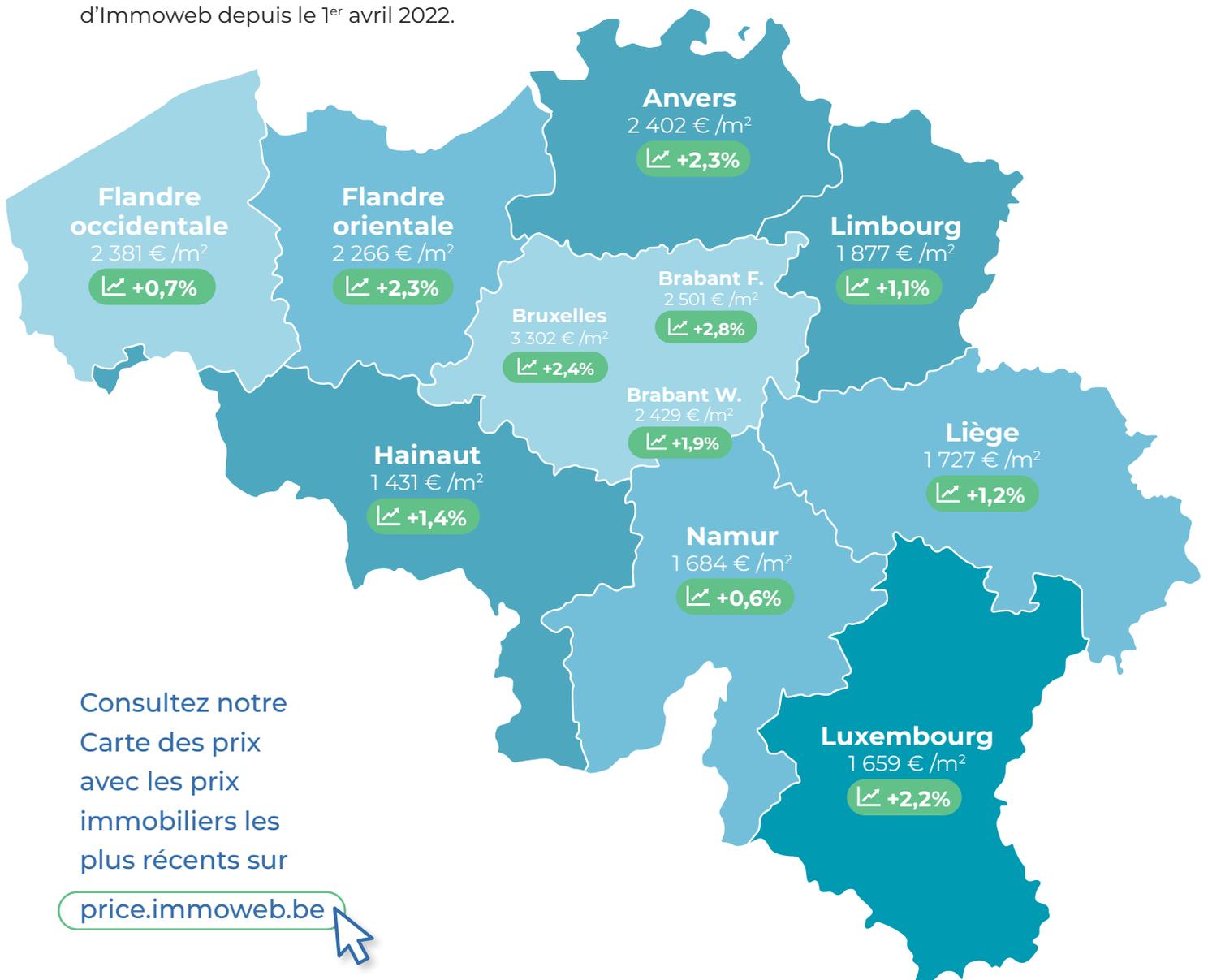
Variation de la surface habitable, en m <sup>2</sup>	P.A. 1 <sup>er</sup> juillet 2022	P.A. 1 <sup>er</sup> janvier 2022	DIFFÉRENCE P.A.
<b>Belgique</b>	70	78	-8
<b>Bruxelles</b>	37	42	-5
<b>Flandre</b>	72	81	-9
<i>Flandre - villes</i>	59	67	-8
<i>Flandre - zones rurales</i>	86	96	-10
<b>Wallonie</b>	86	96	-10
<i>Wallonie - villes</i>	76	85	-9
<i>Wallonie - zones rurales</i>	98	110	-12

Rendez-vous en page 9 pour découvrir la méthodologie et la définition du pouvoir d'achat immobilier.

# Évolution des prix immobiliers par province au 1<sup>er</sup> juillet 2022



Variation des Indicateurs Immobiliers d'Immoweb depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022.



Consultez notre Carte des prix avec les prix immobiliers les plus récents sur

[price.immoweb.be](https://price.immoweb.be)

## Partie 5

# Les Indicateurs Immobiliers d'Immoweb



**Le pouvoir d'achat immobilier (P.A.) est en baisse dans toutes les régions.**

Variation des prix de l'immobilier (maison et appartement)	1 mois	3 mois	1 an	Prix hybride (€/m <sup>2</sup> )
<b>Belgique</b>	0,3%	1,8%	3,9%	2 221 €
<b>Bruxelles</b>	0,7%	2,4%	4,1%	3 300 €
<b>Flandre</b>	0,3%	1,9%	4,2%	2 318 €
<i>Flandre - villes</i>	0,7%	2,9%	4,9%	2 665 €
<i>Flandre - zones rurales</i>	0,0%	1,1%	3,7%	1 930 €
<b>Wallonie</b>	0,2%	1,4%	3,3%	1 677 €
<i>Wallonie - villes</i>	0,2%	1,2%	3,3%	1 619 €
<i>Wallonie - zones rurales</i>	0,5%	1,4%	2,7%	1 547 €

**Hausse de prix trimestrielle portée par la capitale (+2,4 % en 3 mois) et les centres urbains en Flandre.**

Variation des prix de l'immobilier (maison et appartement)	1 mois	3 mois	1 an	Prix hybride (€/m <sup>2</sup> )
<b>Anvers</b>	0,4%	2,3%	4,8%	2 402 €
<b>Brabant flamand</b>	0,7%	2,8%	4,2%	2 501 €
<b>Brabant wallon</b>	0,5%	1,9%	4,9%	2 429 €
<b>Flandre occidentale</b>	-0,2%	0,7%	2,5%	2 381 €
<b>Flandre orientale</b>	0,5%	2,3%	5,1%	2 266 €
<b>Hainaut</b>	0,2%	1,4%	3,4%	1 431 €
<b>Liège</b>	0,2%	1,2%	2,8%	1 727 €
<b>Limbourg</b>	0,1%	1,1%	4,0%	1 877 €
<b>Luxembourg</b>	0,6%	2,2%	4,7%	1 659 €
<b>Namur</b>	-0,2%	0,6%	2,1%	1 684 €
<b>Bruxelles</b>	0,7%	2,4%	4,1%	3 302 €

# 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 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 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/km<sup>2</sup> 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/km<sup>2</sup>. 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 médian de la ville par le biais du crédit immobilier (hors apport personnel). La capacité d'endettement a été calculée avec un taux d'effort de 33% du revenu disponible (Statbel 2019) sur une durée de 20 ans à un taux d'emprunt moyen selon la Banque Nationale de Belgique. Le pouvoir d'achat immobilier est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché (Immoweb).

# À propos d'Immoweb

Depuis 25 ans, Immoweb est le plus grand site immobilier en ligne de Belgique où acheteurs et vendeurs, locataires et propriétaires peuvent se rencontrer.



## À propos d'Immoweb

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 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 sur [blog.immoweb.be](https://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

**Piet Derriks**  
Managing Director

**Renaud Ralet**  
Marketing Communication  
Manager

**Maurice Muraille**  
Copywriter & Content  
Coordinator

[media@immoweb.be](mailto:media@immoweb.be)

## Le support de Meilleurs Agents

**Barbara Castillo Rico**  
Responsable des études  
économiques

**Thomas Lefebvre**  
Directeur  
Scientifique

**Pierre Vidal**  
Responsable de  
la Recherche

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). Nous remercions en particulier Thomas Lefebvre, Directeur Scientifique, Barbara Castillo Rico, Responsable des études économiques et Pierre Vidal, Responsable de la Recherche.