



# Un marché immobilier dynamique en voie de stabilisation



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

2 183 € /m<sup>2</sup>

↗ +1,2%

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

2 277 € /m<sup>2</sup>

↗ +1,3%

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

1 651 € /m<sup>2</sup>

↗ +1,1%

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

3 237 € /m<sup>2</sup>

↗ +1,0%

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

En résumé

# Une nouvelle géographie stabilisée et un pouvoir d'achat fort du Belge



Si le marché immobilier belge continue de voir ses prix augmenter depuis janvier (+1,2 % sur l'ensemble du territoire), la pression haussière tend légèrement à se relâcher. Le bouleversement de la géographie immobilière observé depuis le début de la crise sanitaire continue, quant à lui, de se confirmer.

Le rythme de croissance des prix en Flandre et en Wallonie semble marquer le pas, avec respectivement 1,3% et 1,1% de hausse au cours du dernier trimestre contre 1,4% en moyenne au cours des trois trimestres précédents. Au contraire, celui de Bruxelles repart à la hausse, avec +1% de hausse au cours du dernier trimestre contre 0,8% les trois trimestres précédents.

**Il s'agit d'un bon moment pour acheter un bien immobilier.**

**Piet Derriks, Managing Director d'Immoweb :** *« Bien que nous constatons une hausse des prix et des taux d'intérêt ces dernières semaines\*, il s'agit d'un bon moment pour acheter un bien immobilier. En effet, le pouvoir d'achat des Belges reste élevé par rapport aux autres pays européens : un ménage de deux personnes avec un revenu médian peut acquérir un bien de 98m<sup>2</sup>, contre seulement 64m<sup>2</sup> en France et 66m<sup>2</sup> en Allemagne. Et ce malgré l'inflation. »*

en Belgique

**2 183 € / M<sup>2</sup>**

Janvier – mars 2022 : +1.2 %



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

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

# La pression haussière se relâche



**Si le marché immobilier belge continue de voir ses prix grimper depuis janvier (+1,2% sur l'ensemble du territoire), la pression haussière se relâche légèrement.** Impossible d'y voir là un éventuel phénomène de saisonnalité hivernale. En effet, à périodes identiques, les trois premiers mois de 2022 apparaissent nettement moins dynamiques que ceux de 2021 (qui avaient enregistré une hausse de 1,9%).

Bien que léger, ce ralentissement de la croissance tarifaire touche néanmoins toutes les catégories de biens. Alors que les prix des maisons avaient augmenté de 2% entre janvier et mars 2021, ils n'ont évolué que de 1,2% entre janvier et mars 2022. Même constat du côté des appartements (+1,7% au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 contre +1,1% au 1<sup>er</sup> trimestre 2022).

Des écarts marqués, donc, mais qui ne présagent en rien un quelconque début de retournement du marché. Bien au contraire ! Ils témoignent plutôt de sa stabilisation et surtout de son retour à la normale après une année 2021 exceptionnellement active dans un contexte post-confinements.

## Prix des maisons

Janvier – mars 2021 : +2.0 %

Janvier – mars 2022 : +1.2 %

## Prix des appartements

Janvier – mars 2021 : +1.7 %

Janvier – mars 2022 : +1.1 %

**À noter : malgré ce petit coup de frein national, certaines provinces connaissent malgré tout un début d'année sur les chapeaux de roues. À l'image notamment du Brabant wallon, du Limbourg ou encore de la Flandre orientale, qui connaissent une augmentation de respectivement +2,3%, +2% et +1,9% depuis 3 mois.**

# La nouvelle géographie immobilière se stabilise



### **Le bouleversement de la géographie immobilière observé depuis le début de la crise sanitaire continue, quant à lui, de se confirmer.**

Finie l'époque où les grandes agglomérations tiraient à elles seules les prix vers le haut. Aujourd'hui, ce sont les zones plus éloignées des principaux centres urbains qui connaissent la tension haussière la plus forte. Ainsi, les secteurs ruraux en Flandre et en Wallonie ont respectivement évolué de 5,3% et 5,9% en un an alors que les secteurs plus urbains n'y ont augmenté que de 4% et de 4,2%. Principale explication : les nouvelles attentes des candidats à la propriété nées de la pandémie de coronavirus (envies de plus d'espace, d'un extérieur et d'un cadre de vie plus agréable).

Cette même manifestation d'un changement de paradigme géographique de l'immobilier belge se retrouve au niveau du classement des régions. Longtemps en tête des plus fortes hausses annuelles, Bruxelles (+3,4% au cours de l'année écoulée) est désormais dépassée par la Wallonie (+5,2%) et surtout par la Flandre (+5,5%). **Mais, là encore, cette inversion de tendance semble aujourd'hui en phase d'atterrissage. Alors que le rythme de croissance**

**Aujourd'hui, ce sont les zones plus éloignées des principaux centres urbains qui connaissent la tension haussière la plus forte.**

**des prix en Flandre et en Wallonie semble marquer le pas (respectivement 1,3% et 1,1% de hausse au cours du dernier trimestre contre 1,4% en moyenne au cours des trois trimestres précédents), celui de Bruxelles repart à la hausse (+1% contre 0,8%).**

Villes rurales en Wallonie

**1 529 € / M<sup>2</sup>**

Janvier – mars 2022 : +1.1%

# Les taux d'intérêts en passe de remonter



Alors que l'économie commençait à peine à se remettre de la crise sanitaire, la guerre en Ukraine rebat à nouveau les cartes. Entre flambée des prix, difficultés d'approvisionnement et instabilités géopolitiques, les incertitudes pèsent à nouveau sur la croissance des pays européens.

Dans un contexte déjà marqué par une reprise de l'inflation, le conflit russo-ukrainien crée une tension supplémentaire sur les tarifs de l'énergie. Conséquence en Belgique : l'inflation, qui avait atteint en janvier son niveau le plus élevé depuis 1983 (+8,0% en février 2022\*\*), devrait continuer à s'envoler.

Dans ce contexte, la BCE a en effet annoncé mi-mars un ralentissement de sa politique monétaire, particulièrement accommodante depuis le début de la pandémie de coronavirus. Si l'institution de Francfort a décidé de ne pas encore remonter ses taux directeurs, elle a néanmoins opté pour l'arrêt progressif de son programme de rachats d'obligations jusqu'au troisième trimestre.

Cette nouvelle donne sur les marchés obligataires, associé aux incertitudes économiques, devraient rapidement pousser les banques à se montrer plus vigilantes sur leurs conditions d'octroi de prêt. Et, surtout, à répercuter l'augmentation des taux d'emprunt d'Etat sur les taux d'intérêts des crédits immobiliers, comme il a été observé ces dernières semaines\*.

**Même légère, une remontée des taux ne serait pas sans conséquence pour le marché immobilier.**

**Piet Derriks, Managing Director d'Immoweb, rajoute : « Même légère, une remontée des taux ne serait pas sans conséquence pour le marché immobilier. Pour les particuliers emprunteurs, une hausse de seulement 0,1 point sur un prêt de 20 ans entraînerait en effet une baisse de 1% de leur pouvoir d'achat immobilier. »**

\*Immotheker-Finotheker, mars 2022 - à titre indicatif  
\*\* Statbel

# Un moment paradoxalement parfait pour acheter



Autant dire que c'est le moment pour les porteurs de projets de concrétiser leur rêve de propriété. Surtout pour ceux qui ont mis de côté un peu d'épargne pendant la Covid. Car, contrairement aux idées reçues, les candidats à l'achat n'ont pas à craindre l'inflation.

**Contrairement aux idées reçues, les candidats à l'achat n'ont pas à craindre l'inflation.**

Bien au contraire, ils ont même de quoi s'en réjouir. La raison ? Si le pouvoir d'achat des Belges subit de plein fouet la hausse générale des prix, leur pouvoir d'achat immobilier reste malgré tout très bon (98m<sup>2</sup> contre seulement 64m<sup>2</sup> en France et 66m<sup>2</sup> en Allemagne\*\*\*).

**Piet Derriks: « Mieux encore, la possibilité de pouvoir emprunter actuellement à moins de 2% à taux fixe\* sur 20 ans couplée à une forte inflation génère une sorte de parenthèse magique sur le marché de l'immobilier. »**

Concrètement, investir maintenant dans la brique permet de se protéger contre l'envolée des prix à la consommation. En achetant aujourd'hui, un particulier fixe en effet le coût de son crédit et celui de l'acquisition de son bien aux conditions actuelles pour les 20 ans à venir. Or, avec l'inflation, le montant de ses revenus et le coût du logement de manière générale (prix de l'immobilier, des loyers...) vont croître mécaniquement au fil des ans. Plus le temps va passer, plus le poids de son crédit va donc diminuer par rapport à ses revenus globaux et plus le montant qu'il aura gagné en devenant propriétaire sera important (en comparant s'il était resté locataire). Sans compter qu'il amortira plus rapidement son achat. **Dans ce moment de marché inédit, tous les signaux sont donc paradoxalement au vert pour les acquéreurs ayant accès au crédit. De quoi maintenir la dynamique actuelle de l'immobilier belge pendant les mois à venir.**

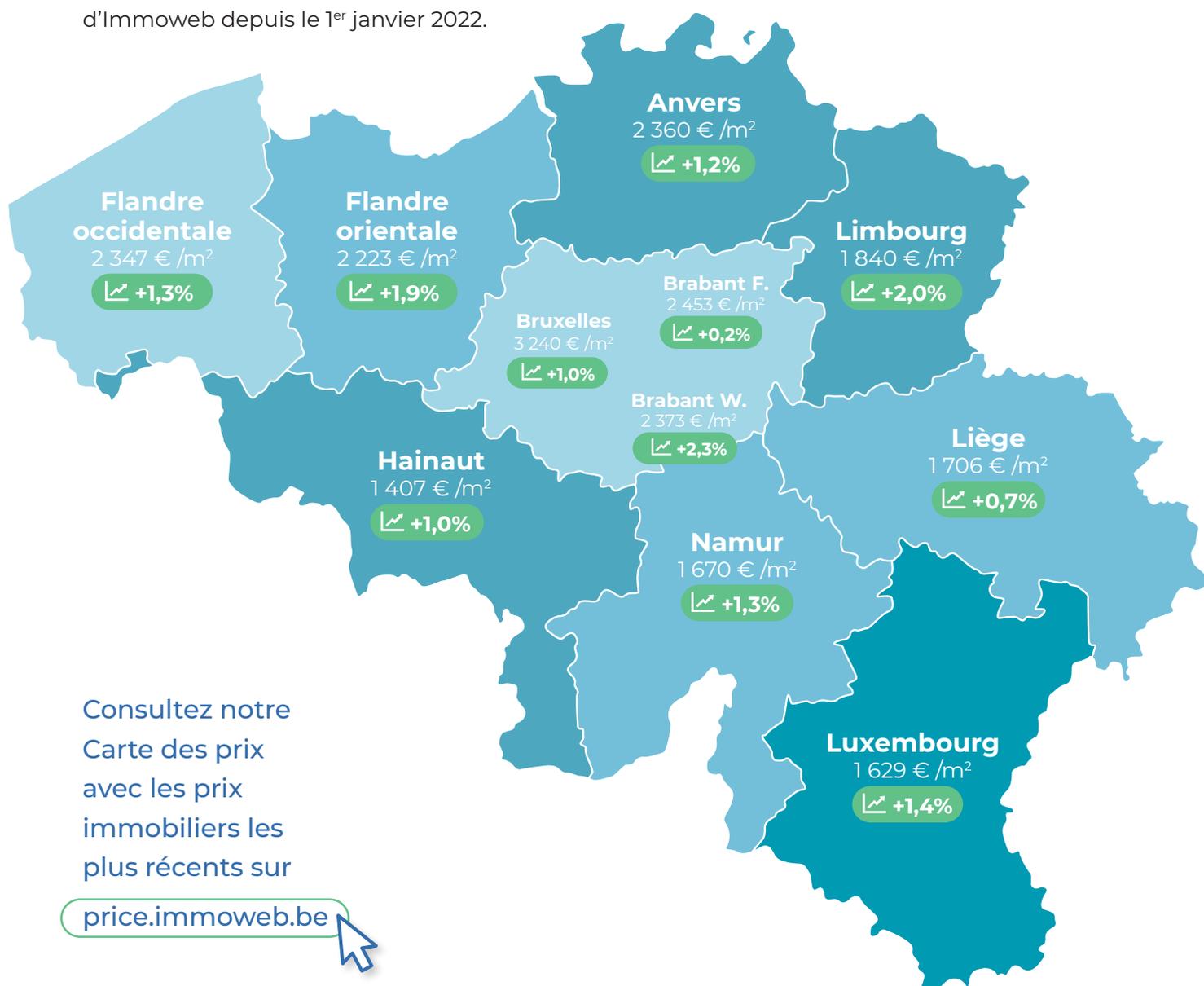
**Plus le temps va passer, plus le poids de son crédit va donc diminuer par rapport à ses revenus globaux et plus le montant qu'il aura gagné en devenant propriétaire sera important.**

\*Immotheke-Fintheke, mars 2022 - à titre indicatif \*\*\* Le pouvoir d'achat immobilier des Belges désigne le nombre de mètres carrés que peut acquérir un ménage disposant d'un revenu médian (Statbel) par le biais du crédit immobilier (hors apport personnel). La capacité d'endettement a été calculée avec un taux d'endettement de 33 % du revenu disponible sur une durée de 20 ans. Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché (ImmoWeb) et de taux d'intérêt les plus récents (ECB, décembre 2021).

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



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



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

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

# Les Indicateurs Immobiliers d'Immoweb



## Les zones rurales continuent de confirmer leur attractivité

Variation des prix de l'immobilier (maison et appartement)	1 mois	3 mois	1 an	2 ans avant Covid (01/04/2018 - 01/04/2020)	2 ans après Covid (01/04/2020 - 01/04/2022)	Prix hybride (€/m <sup>2</sup> )
<b>Belgique</b>	0,5%	1,2%	5,2%	7,0%	12,4%	2 183 €
<b>Bruxelles</b>	0,4%	1,0%	3,4%	10,6%	8,4%	3 237 €
<b>Flandre</b>	0,5%	1,3%	5,5%	7,0%	12,6%	2 277 €
<i>Flandre - villes</i>	0,5%	1,2%	4,0%	9,8%	11,1%	2 625 €
<i>Flandre - zones rurales</i>	0,7%	1,5%	5,3%	5,7%	11,3%	1 895 €
<b>Wallonie</b>	0,5%	1,1%	5,2%	5,8%	13,3%	1 651 €
<i>Wallonie - villes</i>	0,5%	1,0%	4,2%	6,1%	13,5%	1 592 €
<i>Wallonie - zones rurales</i>	0,4%	1,1%	5,9%	4,7%	15,4%	1 529 €

## Les provinces du Brabant wallon, du Limbourg ou encore de la Flandre orientale connaissent une augmentation marquée depuis janvier 2022

Variation de prix de l'immobilier (maison et appartement)	1 mois	3 mois	1 an	2 ans avant Covid (01/04/2018 - 01/04/2020)	2 ans après Covid (01/04/2020 - 01/04/2022)	Prix hybride (€/m <sup>2</sup> )
<b>Anvers</b>	0,4%	1,2%	5,1%	8,9%	13,8%	2 360 €
<b>Brabant flamand</b>	0,2%	0,2%	3,8%	7,9%	10,9%	2 453 €
<b>Brabant wallon</b>	1,1%	2,3%	5,2%	7,0%	10,5%	2 373 €
<b>Flandre occidentale</b>	0,5%	1,3%	5,6%	4,9%	10,8%	2 347 €
<b>Flandre orientale</b>	0,7%	1,9%	5,4%	7,4%	11,6%	2 223 €
<b>Hainaut</b>	0,6%	1,0%	4,6%	4,0%	12,6%	1 407 €
<b>Liège</b>	0,1%	0,7%	5,4%	6,2%	13,9%	1 706 €
<b>Limbourg</b>	0,6%	2,0%	9,3%	4,2%	17,4%	1 840 €
<b>Luxembourg</b>	0,8%	1,4%	8,2%	7,0%	21,2%	1 629 €
<b>Namur</b>	0,3%	1,3%	4,6%	7,7%	11,3%	1 670 €
<b>Bruxelles</b>	0,4%	1,0%	3,4%	10,6%	8,4%	3 240 €

# 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 Se-Loger (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

**Geert Leurs**  
Marketing Communication Manager

## 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.