

Le marché immobilier perd de son élan, le pouvoir d'achat recule.

Perte de 4 m² de pouvoir d'achat immobilier
au deuxième trimestre

Communiqué de presse Immoweb
Indice des prix Q2 2026

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



immoweb  Belfius

Les principaux enseignements

Bruxelles, le 1er juillet 2026 – Dans un contexte géopolitique encore incertain, où des pourparlers entre les États-Unis et l'Iran ont été annoncés sans que leur issue ne soit garantie, le marché immobilier belge traverse une phase de transition. Au deuxième trimestre 2026, les prix progressent de +0,9 % au niveau national pour atteindre un prix moyen de 2 421 €/m². Cette hausse est légèrement plus soutenue qu'au trimestre précédent (+0,6 %), mais nettement inférieure à celle observée un an plus tôt (+1,5 %). L'inflation immobilière sur douze mois, qui avait repris de l'élan en 2025, amorce désormais un ralentissement visible depuis mars 2026.

Les taux hypothécaires ont augmenté de 0,35 point de pourcentage au cours du deuxième trimestre, selon Belfius Banque. La majeure partie de cette remontée s'est concentrée en avril, avant que leur progression ne ralentisse nettement en mai et en juin. Cette remontée des taux, conjuguée à un environnement géopolitique incertain et à la poursuite de la hausse des prix, a réduit le pouvoir d'achat immobilier des ménages belges de 4 m².

« Avec une capacité d'achat moyenne de 105 m², les ménages belges se rapprochent de la barre des 100 m², un niveau qui n'avait plus été observé depuis fin 2023 », souligne Jonathan Frisch, économiste en chef chez Immoweb.

Ce contexte se reflète également dans les volumes de crédits hypothécaires¹. Selon les chiffres de la CCP, ceux-ci ont reculé d'environ 11 % entre janvier et mai 2026 par rapport à la même période de 2025.

¹Crédit hypothécaire, soumis au Livre VII (Titre 4, chapitre 2) du Code du droit économique. Sous réserve d'acceptation de votre dossier.



Après une année 2025 particulièrement dynamique, le marché immobilier retrouve un rythme de croissance plus modéré (+0,9 %)

Au cours du deuxième trimestre 2026, les prix sont restés orientés à la hausse, avec une progression de **+0,9 % au niveau national**. Cette hausse est principalement portée par les maisons (+1,0 %), tandis que les appartements progressent plus modérément (+0,7 %).

immoweb

Prix moyen au m²

en Belgique

2 424 €/m²

↗ **+0,9 %**

Prix moyen au m²

en Flandre

2 586 €/m²

↗ **+1,0 %**

Prix moyen au m²

en Wallonie

1 807 €/m²

↗ **+0,7 %**

Prix moyen au m²

en Bruxelles

3 423 €/m²

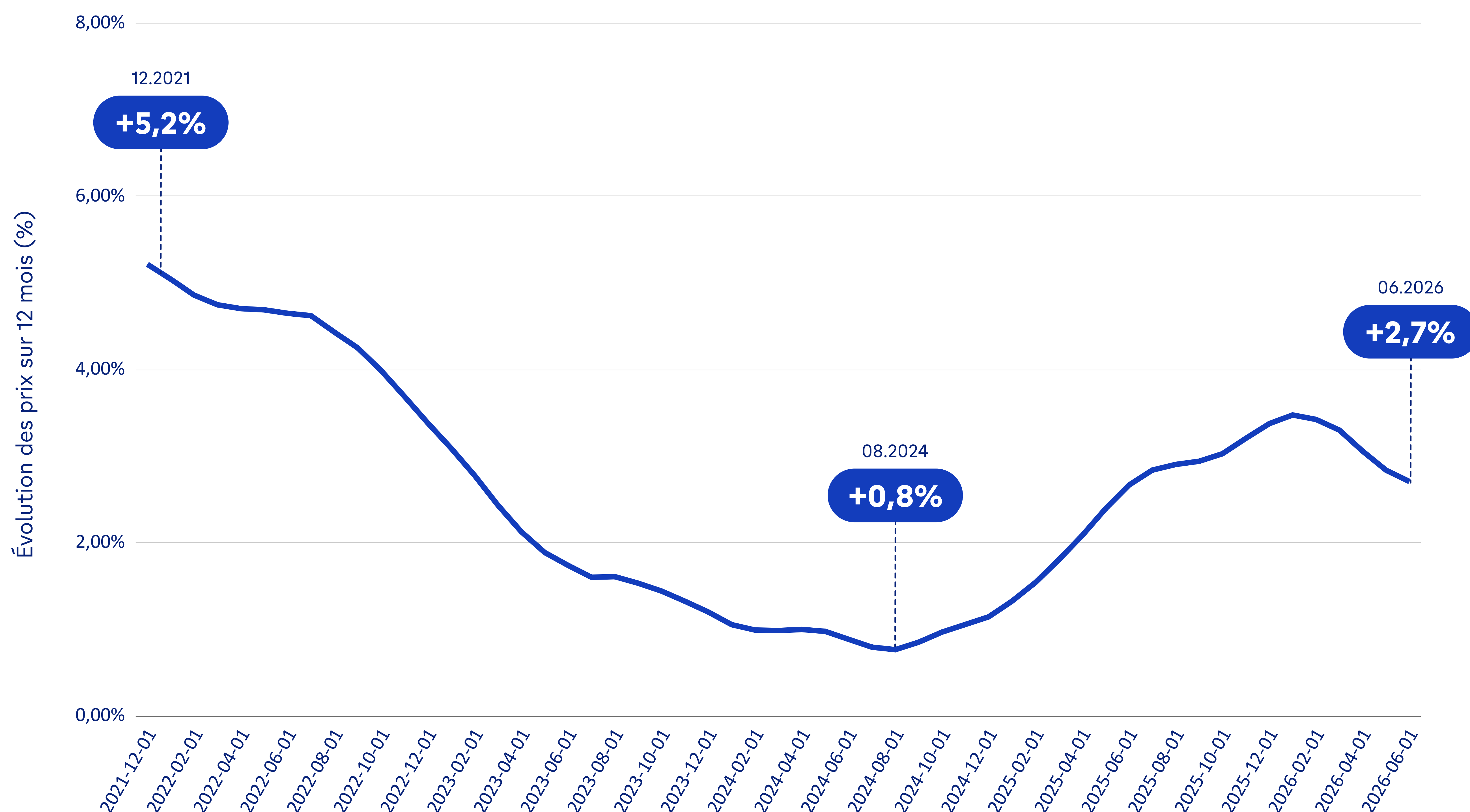
↗ **+0,7 %**

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

Cette progression constitue une légère accélération par rapport au trimestre précédent (+0,6 %), mais marque un net ralentissement par rapport au deuxième trimestre 2025 (+1,5 %), période durant laquelle le marché avait été particulièrement dynamique. L'inflation immobilière, qui mesure l'évolution des prix sur les douze derniers mois, marque désormais un ralentissement après avoir accéléré tout au long de 2025.

Ce changement de rythme s'explique par deux facteurs. D'une part, la comparaison avec le deuxième trimestre 2025 est particulièrement exigeante. Cette période avait été marquée par un véritable « printemps immobilier », favorisé par des taux hypothécaires plus bas et par la réduction des droits d'enregistrement en Flandre et en Wallonie. D'autre part, le conflit au Moyen-Orient, déclenché fin février 2026, a ravivé les incertitudes sur les marchés financiers, entraînant une remontée des taux hypothécaires et un ralentissement progressif de la dynamique immobilière.

« Le 'printemps immobilier' de 2025 a créé une base de comparaison exceptionnellement élevée. Aujourd'hui, le marché reste résilient, mais il évolue dans un environnement où le coût du financement et les incertitudes géopolitiques pèsent davantage sur la demande. », explique Jonathan Frisch, économiste en chef chez Immoweb.



Clé de lecture : En août 2024, les prix ont augmenté de 0,8 % au cours des 12 mois précédents, tandis qu'ils ont augmenté de 2,7 % en juin 2026 par rapport aux 12 derniers mois.

Source : Indice des prix de l'immobilier d'Immoweb au 1er juillet 2026.

Dans les trois régions, les prix progressent moins vite qu'en 2025 : +1,0 % en Flandre, +0,7 % à Bruxelles et en Wallonie

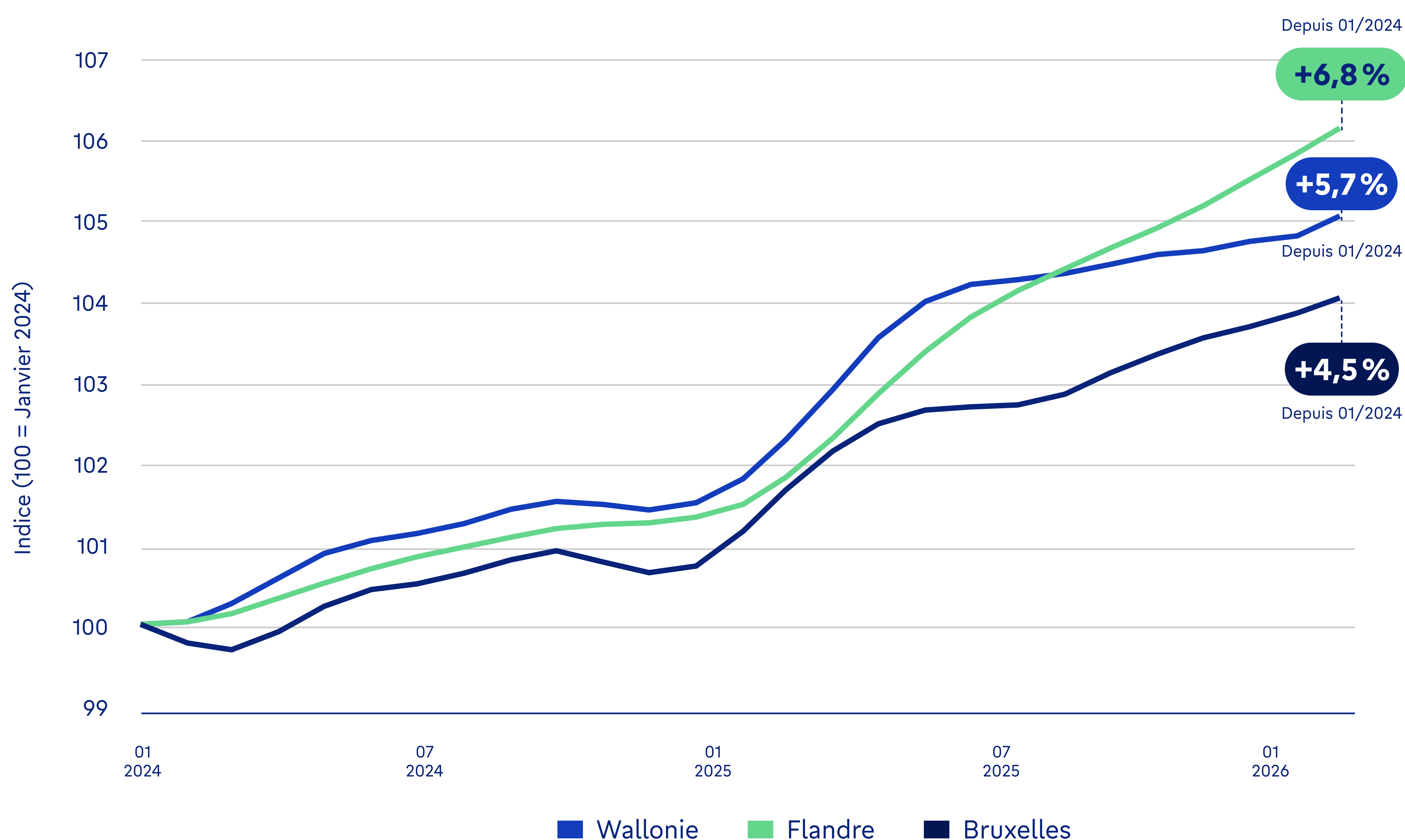
Au deuxième trimestre 2025, la hausse des prix était plus soutenue dans les trois régions, portée par des taux hypothécaires temporairement plus favorables. La Flandre et la Wallonie avaient, en outre, bénéficié de la réduction des droits d'enregistrement pour les biens destinés à l'habitation propre et unique.



Geo	2026 Q2	2025 Q2	2024 Q2	2023 Q2
Belgique	+0,9%	+1,5%	+0,6%	+0,7%
Wallonie	+0,7%	+1,7%	+0,8%	+0,6%
Flandre	+1,0%	+1,5%	+0,6%	+0,9%
Bruxelles	+0,7%	+0,9%	+0,7%	+0,4%

Source : Indice des prix de l'immobilier d'Immoweb 1er juillet 2026.

Un an plus tard, la dynamique des prix ralentit dans l'ensemble du pays. La Flandre reste la région la plus dynamique, avec une progression de **+1,0 %** sur les trois derniers mois (contre **+1,5 %** un an plus tôt). En Wallonie, le ralentissement est le plus marqué, les prix n'augmentant plus que de **+0,7 %**, contre **+1,7 %** au deuxième trimestre 2025. Bruxelles enregistre également une évolution plus modérée, avec une hausse de **+0,7 %**, contre **+0,9 %** un an auparavant.

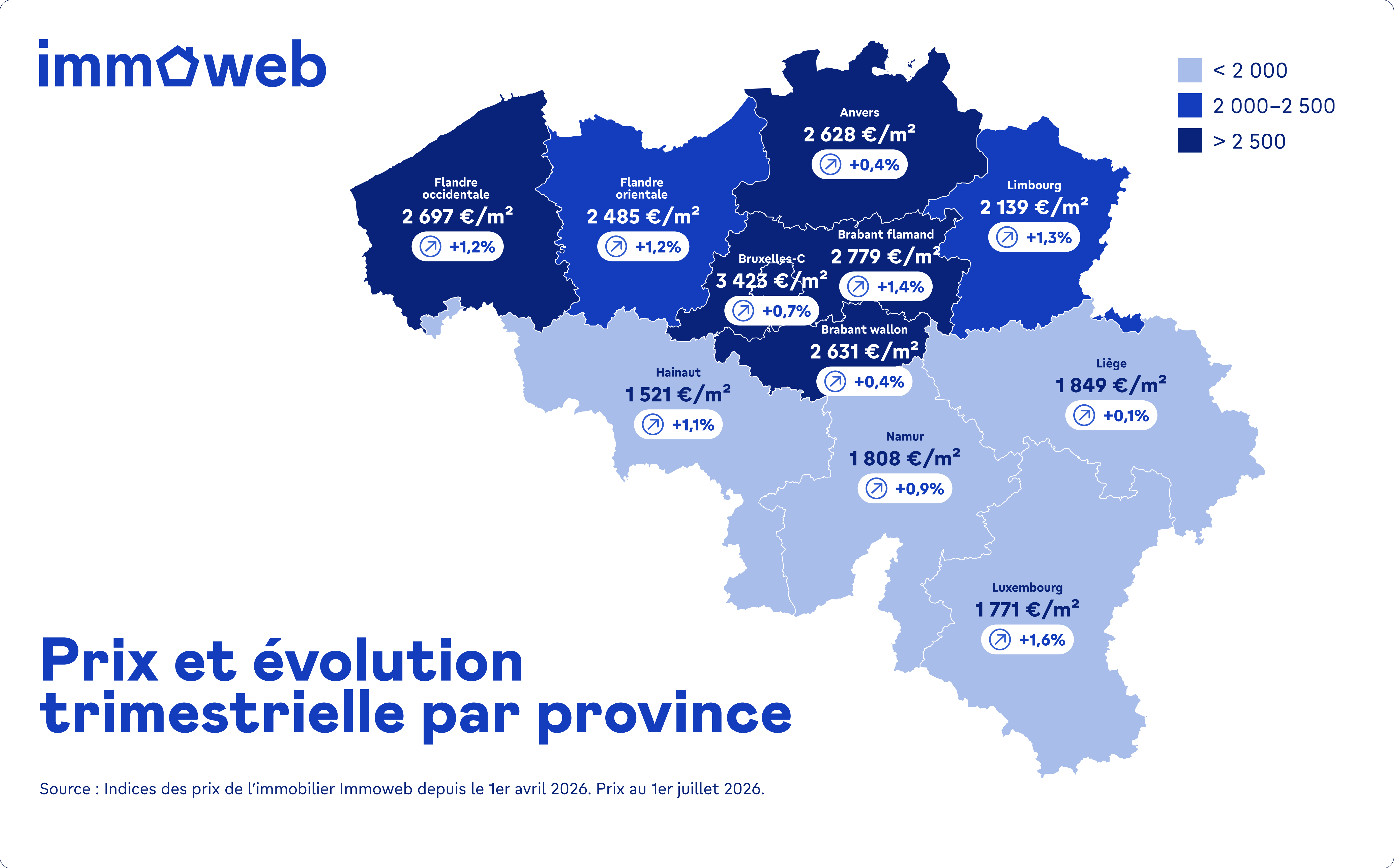


Clé de lecture : En Wallonie, de janvier 2024 à juin 2026, les biens (maisons et appartements confondus) enregistrent une augmentation moyenne des prix de 5,7%.

Source : Indice des prix de l'immobilier d'Immoweb 1er juillet 2026.

Les provinces wallonnes moins dynamiques

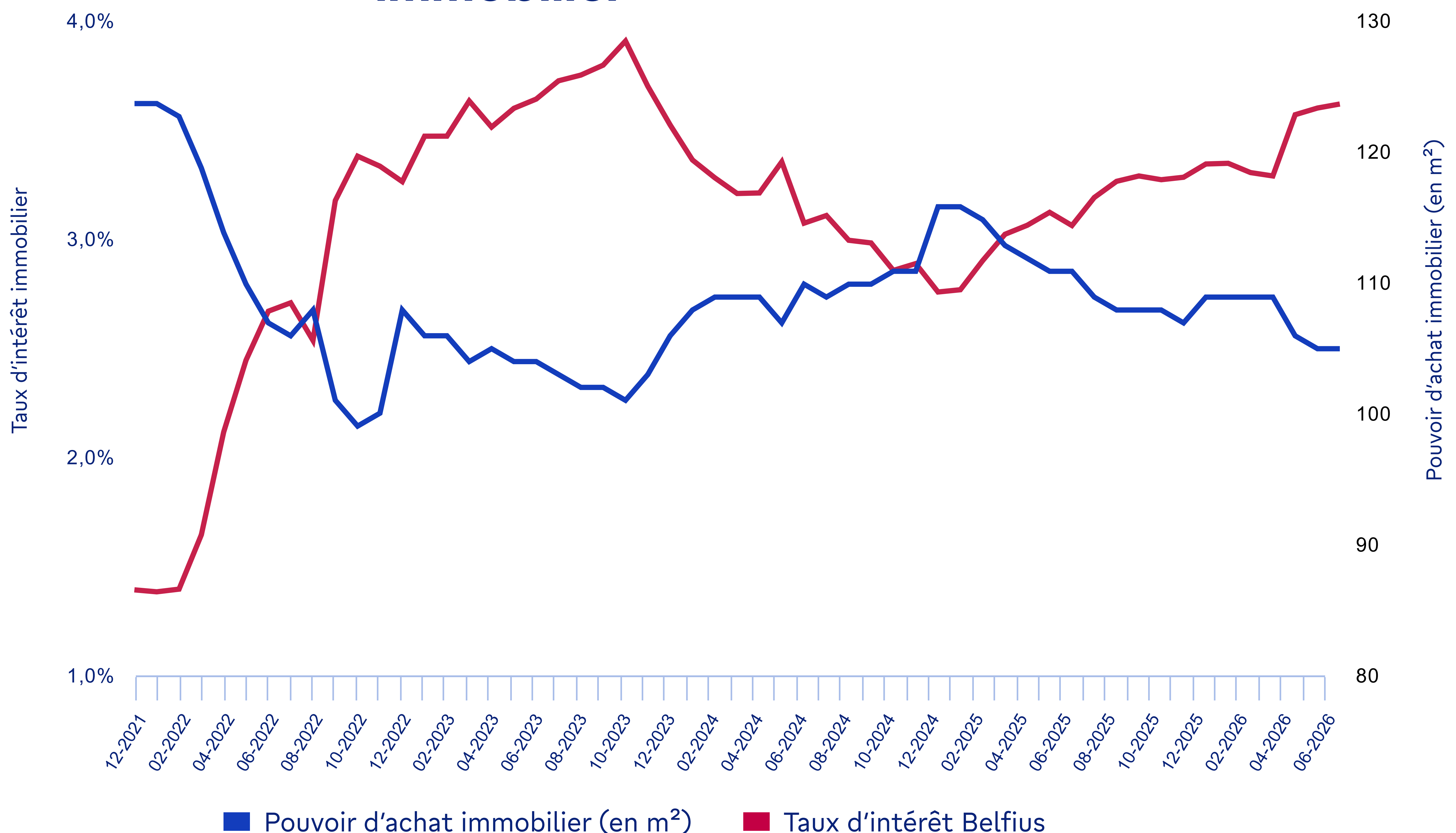
Les prix restent orientés à la hausse dans l'ensemble du pays, mais avec des intensités variées. En Wallonie, les provinces affichent des progressions modérées, à l'exception de la province de Luxembourg (+1,6 %) et du Hainaut (+1,1 %). La province de Liège reste la moins dynamique (+0,1 %), tandis que le Brabant Wallon affiche un rythme plus mesuré qu'en 2025 (+0,4 %).



Les Belges perdent 4 m² de pouvoir d'achat au deuxième trimestre



Évolution des taux d'intérêts hypothécaires et du pouvoir d'achat immobilier



- Pouvoir d'achat calculé sur base du revenu médian d'un ménage de 2 personnes (Statbel 2023 ajusté par l'inflation annuelle sur la base de l'indice santé) avec un taux d'emprunt moyen selon Belfius Banque (Quotité 90), prêt à 20 ans avec un taux d'effort à 35%, apport personnel de 10%, prix de l'immobilier d'Immoweb.
- Taux moyens selon Belfius pour les demandes de crédit signées (quotité de 90 % sur 20 ans)

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

Alors que le pouvoir d'achat immobilier était en voie de stabilisation, des conditions de financement moins favorables qu'en 2025, conjuguées à un environnement géopolitique incertain et à la poursuite de la hausse des prix, ont dégradé la capacité d'achat des ménages belges. Avec un pouvoir d'achat moyen de 105 m² pour un ménage de 2 adultes, les Belges se rapprochent de la barre des 100 m² pour un ménage composé de deux adultes, **parmi les niveaux les plus faibles observés depuis fin 2023.**

La remontée récente des taux hypothécaires reste toutefois nettement plus modérée que celle observée entre 2022 et 2023, période au cours de laquelle les taux avaient progressé de près de 2,5 points de pourcentage en l'espace de deux ans.

Le nombre de crédits hypothécaires enregistrés reculent de 11 %

Cette perte de dynamisme se reflète également dans le nombre de crédits hypothécaires, qui ont reculé d'environ 11 % entre janvier et mai 2026 par rapport à la même période en 2025.

Malgré ce repli, l'activité sur le marché du crédit reste plus soutenue qu'en 2023 et 2024, mais demeure inférieure aux niveaux observés lors du rebond du premier semestre 2025.

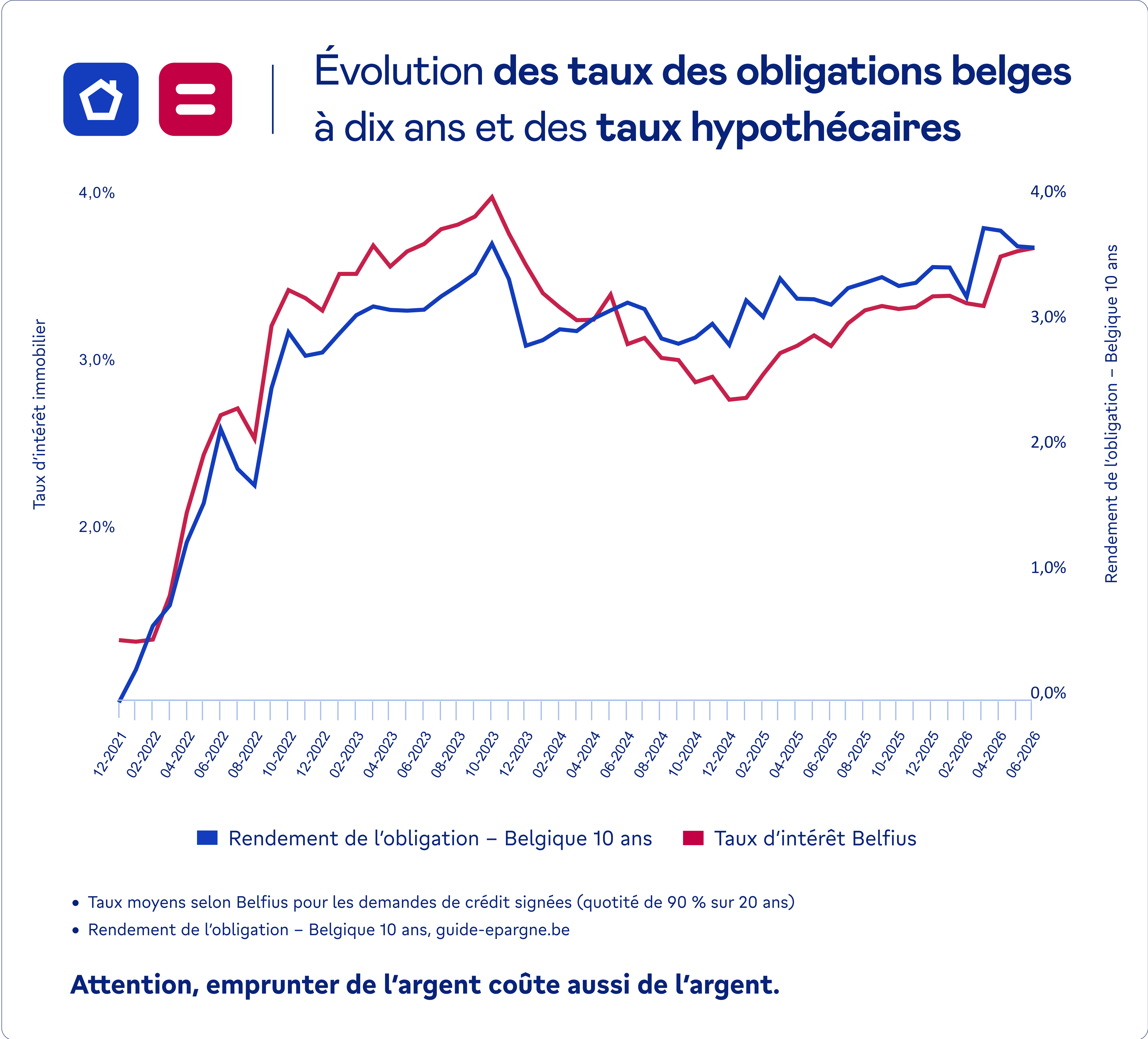
La remontée des taux hypothécaires réduit également la capacité d'emprunt des ménages. À mensualité identique, le montant pouvant être emprunté diminue.

Sur la base du taux moyen observé sur les demandes de crédit en juin 2026, un ménage consacrant 1 500 EUR par mois au remboursement d'un crédit sur 25 ans peut financer environ 15 000 EUR de moins qu'en juin 2025.

Pour autant, des solutions existent afin d'adapter le financement aux capacités budgétaires des emprunteurs.

L'allongement de la durée du crédit permet de réduire les mensualités, tandis que les formules à remboursements progressifs offrent la possibilité de commencer avec une charge mensuelle plus faible avant une augmentation graduelle au fil du temps.

Quelles perspectives pour les taux ?



Les perspectives d'évolution des taux restent étroitement liées aux anticipations d'inflation et au contexte géopolitique. Les récentes annonces autour d'un possible accord entre les États-Unis et l'Iran ont rassuré les marchés, entraînant un recul des prix du pétrole. Cette détente s'est traduite par un net ralentissement de la remontée des taux hypothécaires au cours du dernier mois.

Pour autant, les fondamentaux restent orientés à la hausse. Une inflation attendue autour de 3 % en 2026, tant en Belgique qu'en zone euro, continue d'alimenter les tensions sur les taux. Le taux OLO à 10 ans a ainsi gagné près de **40 points de base** depuis fin février, pour évoluer autour de 3,5 %. Dans ce contexte, la BCE a relevé ses taux directeurs de **0,25 point de pourcentage** en juin 2026 afin de contenir les pressions inflationnistes.

« La BCE devrait continuer d'évoluer dans son couloir de neutralité, avec une hausse des taux directeurs attendue au dernier trimestre 2026. Quant aux obligations belges, leur résilience actuelle pourrait être mise à l'épreuve par des pressions haussières à long terme, liées aux défis structurels des finances publiques belges et à de possibles chocs d'inflation », explique Magali Van Coppenolle, économiste en chef chez Belfius Banque.

Avant les récents développements diplomatiques, les marchés anticipaient jusqu'à trois nouvelles hausses de taux. Si la détente géopolitique, la baisse des prix de l'énergie et le ralentissement de l'inflation se confirment, la trajectoire future des taux pourrait être moins restrictive qu'attendu il y a encore quelques semaines.

Pour autant, un retour durable à des taux plus faibles ne semble pas à l'ordre du jour à court terme. La détérioration des finances publiques belges continue d'exercer une pression à la hausse sur les taux à long terme, même si les récentes dégradations de la note souveraine belge étaient largement anticipées par les marchés.

Les prévisions de Belfius Banque, établies avant les récentes avancées diplomatiques, tablaient sur une hausse du taux OLO à **4,05 %** d'ici la fin de l'année 2026. À la lumière des évolutions observées ces dernières semaines, ce niveau apparaît désormais davantage comme un plafond que comme le scénario central de la banque.

Zoom sur les 12 grandes villes

immoweb

L'indice des prix de l'immobilier par ville

	Prix (€/m²)	Évolution à 3 mois (%)
Charleroi	1 422 €	+1,3 %
Mons	1 627 €	+2,0 %
Liège	2 031 €	+1,1 %
Namur	2 290 €	+0,1 %
Hasselt	2 552 €	+1,0 %
Bruges	2 662 €	+2,0 %
Anvers	2 858 €	-1,2 %
Malines	2 826 €	+1,9 %
Gand	3 184 €	+0,5 %
Région Bruxelloise	3 423 €	+0,7 %
Louvain	3 803 €	+2,1 %
Ostende	2 658 €	+1,1 %

Source: Indices des prix immobiliers depuis le 1er avril 2026.
Prix au 1er juillet 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 2023²) 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.

²Les 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.

Les indicateurs immobiliers de Belfius Banque

Nous prédisons l'indice HPI nominal à l'aide d'un modèle à facteurs dynamiques (DFM). Les modèles à facteurs dynamiques (DFM) sont des modèles statistiques utilisés pour identifier la structure sous-jacente dans de grandes bases de données comportant de multiples variables (séries temporelles). Ces modèles supposent que les variables sont influencées par un nombre réduit de facteurs communs non observables.

Pour prédire l'indice HPI, nous commençons par une vaste base de données contenant des variables pertinentes pour la détermination des prix immobiliers (taux d'intérêt, inflation, chômage, confiance des consommateurs, nombre de permis, etc.). À partir de ces variables, nous estimons un certain nombre de facteurs sous-jacents non observables, mais capables d'expliquer les mouvements des variables initiales. Par exemple, le cycle économique est un de ces facteurs.

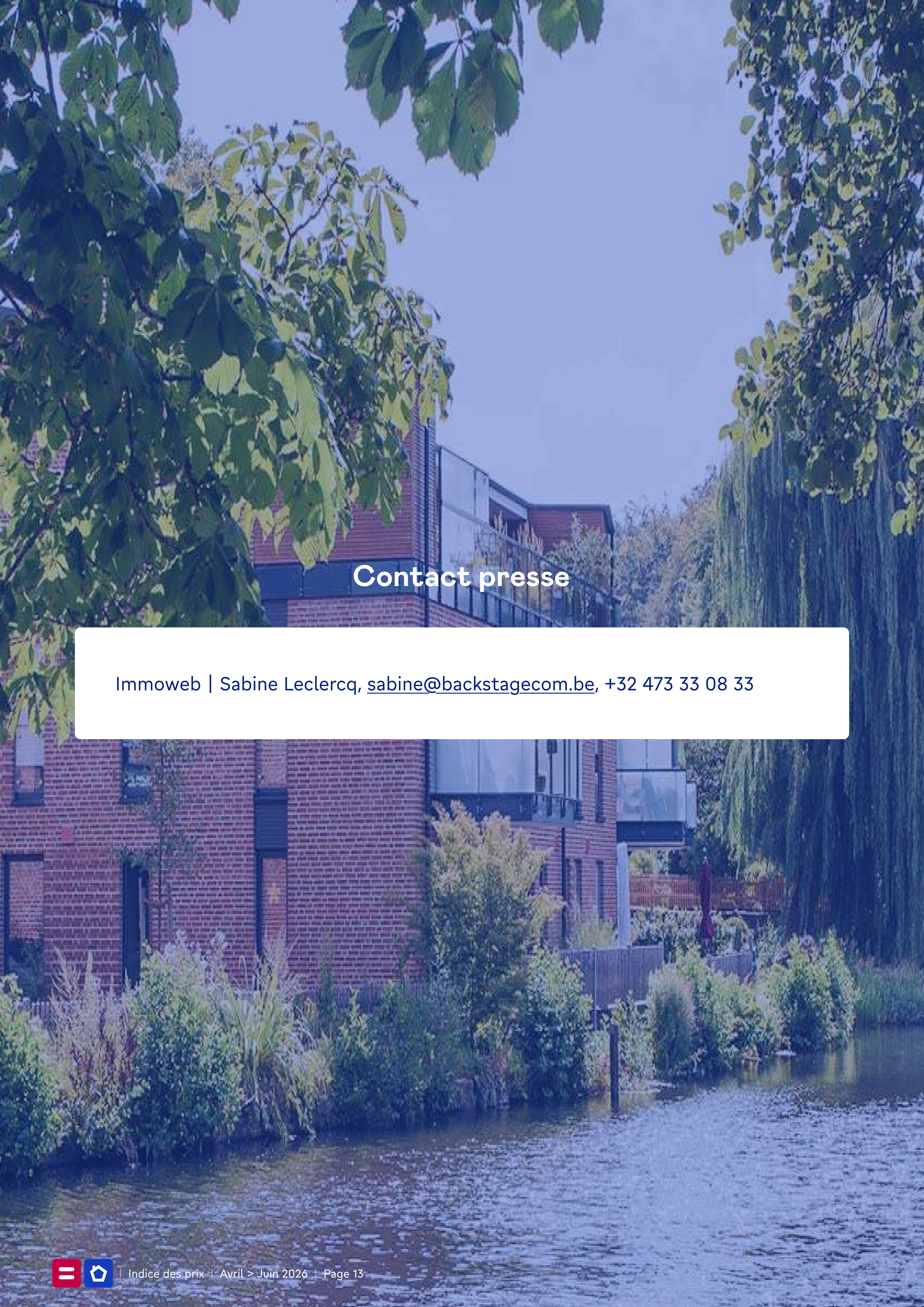
De nombreuses variables dépendent de l'évolution du cycle économique, mais celui-ci n'est pas directement observable. Une fois ces facteurs estimés, nous pouvons établir une prévision pour chacun d'eux (nous réalisons donc une projection de l'évolution, entre autres, du cycle économique) à l'aide d'un modèle VAR. Le DFM fournit également des paramètres qui indiquent la corrélation entre les facteurs et les variables initiales, nous permettant ainsi de comprendre dans quelle mesure l'indice HPI dépend du facteur cycle économique. Enfin, grâce à cette approche, nous traduisons les prévisions des facteurs en une prédiction de l'indice HPI.

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, +32 473 33 08 33