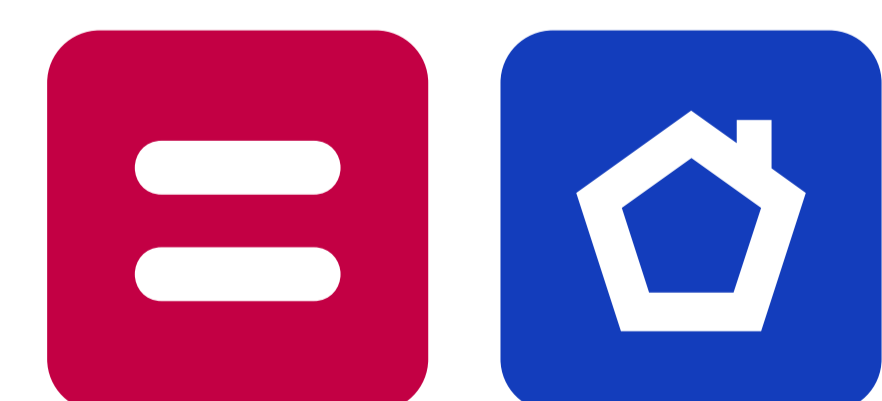




## **Tensions internationales : des taux en hausse, un pouvoir d'achat en recul. Le marché immobilier est-il à un tournant ?**

Communiqué de presse Immoweb  
Indice des prix Q1 2026

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



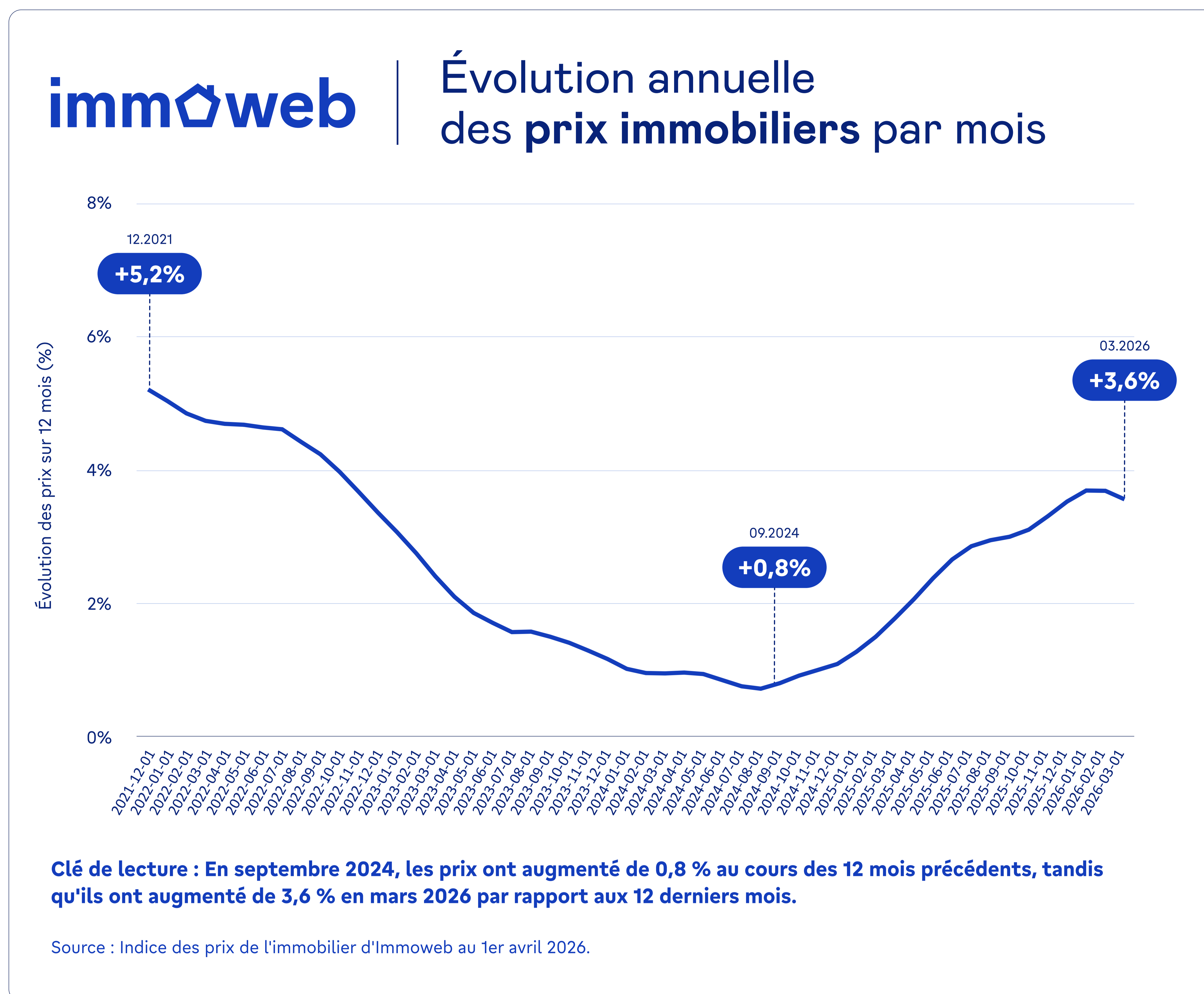
**immoweb** **Belfius**

**Bruxelles, le 2 avril 2026 – Dans un contexte de tensions géopolitiques et de remontée des taux d'intérêt, le marché immobilier belge entre dans une phase charnière. Au premier trimestre 2026, les prix poursuivent leur progression (+0,7 %), pour atteindre un niveau moyen de 2 409 €/m<sup>2</sup>. Mais derrière cette résistance apparente, plusieurs signaux indiquent un amorcement de changement de rythme. L'inflation immobilière sur douze mois tend désormais à plafonner, voire à légèrement reculer, après la reprise observée en 2025. Parallèlement, le nombre de crédits enregistrés, selon la CCP, recule de 22 % sur les deux premiers mois de l'année 2026, par rapport à la même période en 2025.**

**Dans le même temps, la remontée récente des taux obligataires belges à 10 ans, en hausse d'environ +0,50 point de pourcentage en mars 2026, incite les banques à relever leurs taux hypothécaires. Cette évolution se reflète déjà dans les nouvelles simulations de crédit proposées par Belfius Banque, qui montrent une hausse d'environ +0,30 point de pourcentage. Une telle évolution impliquerait une diminution du pouvoir d'achat immobilier des ménages d'environ 3 m<sup>2</sup>. Dans ce contexte, les conditions de financement se durcissent progressivement, laissant entrevoir une dynamique de marché plus contrainte dans les mois à venir. Les prix restent orientés à la hausse, mais montrent désormais de premiers signes d'essoufflement.**



# +0,7 % au niveau national : des prix qui résistent mais montrent des signes d'inflexion



Au cours du premier trimestre de l'année, les prix de l'immobilier résidentiel en Belgique progressent de **+0,7 % au niveau national**, pour atteindre un prix moyen de **2 409 €/m<sup>2</sup>**. Cette évolution s'inscrit dans la continuité des derniers trimestres et confirme la résistance du marché, dans un environnement économique plus incertain, marqué par des taux durablement plus élevés.

**La dynamique reste toutefois mesurée.** Par rapport au trimestre précédent (+0,6 %) et à la même période l'an dernier (+0,7 %), la progression confirme la tendance récente. Elle reste cependant plus marquée qu'au même trimestre en 2024 (0 %) et en 2023 (0,2 %).

L'inflation immobilière, qui mesure l'évolution des prix sur les douze derniers mois, semble désormais plafonner, voire amorcer une légère baisse en mars 2026. Ce mouvement pourrait marquer le début d'un changement de rythme, après la reprise significative observée en 2025.

# Des dynamiques régionales contrastées

La hausse des prix se confirme dans l'ensemble du pays, mais avec des intensités différentes.

immoweb

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

2 409 €/m<sup>2</sup>

↗ +0,7%

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

2 567 €/m<sup>2</sup>

↗ +0,9%

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

1 797 €/m<sup>2</sup>

↗ +0,4%

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

3 420 €/m<sup>2</sup>

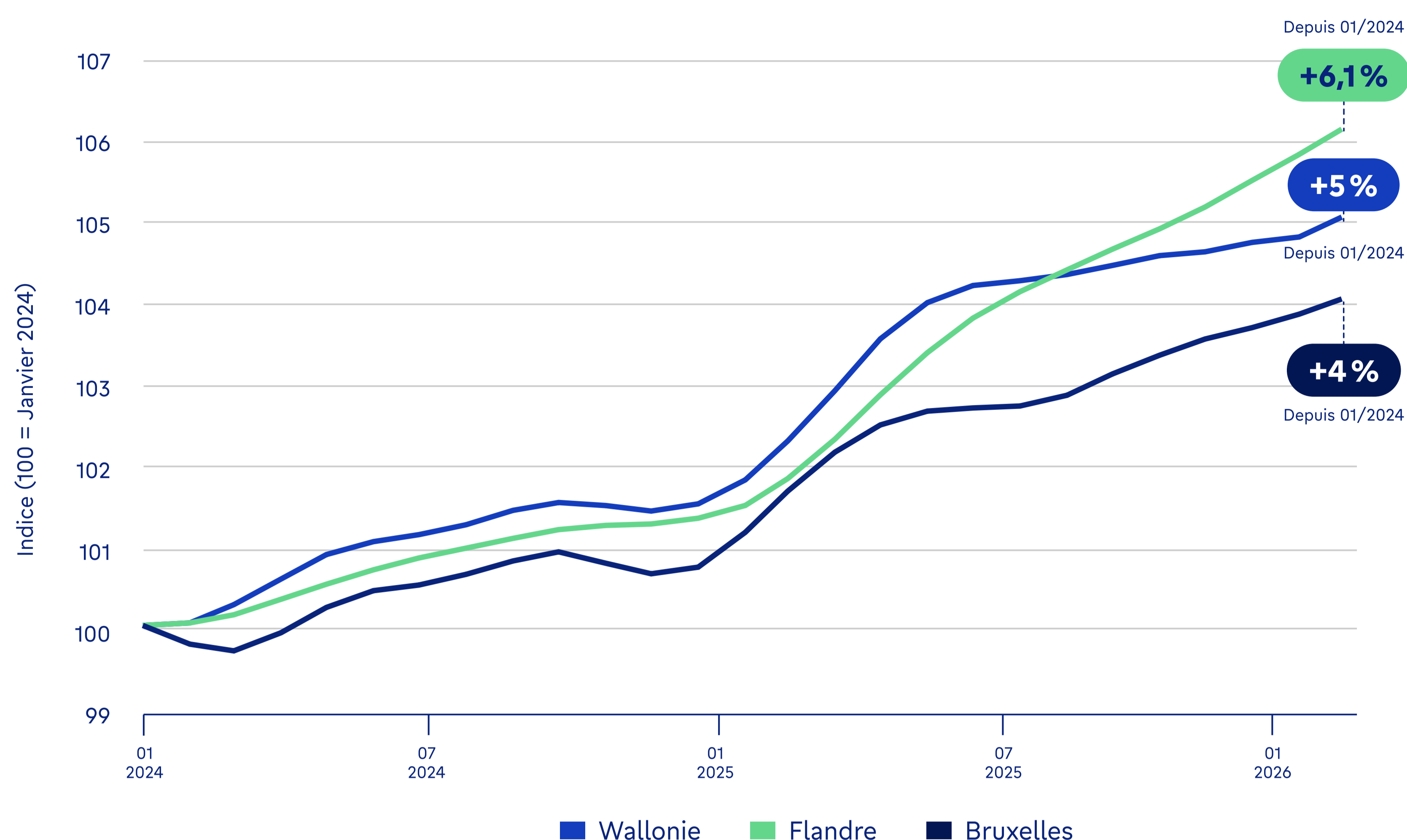
↗ +0,5%

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

« La reprise des prix, en première moitié de 2025, était visible dans les trois régions, portée par un contexte de taux hypothécaires temporairement plus favorables. Elle s'est toutefois surtout fait ressentir en Flandre et en Wallonie, également soutenues par la baisse des droits d'enregistrement sur les habitations propres et uniques », explique Jonathan Frisch, économiste chez Immoweb.

La Flandre conserve une dynamique soutenue au premier trimestre de l'année 2026 (+0,9 %), tandis que la Wallonie affiche une progression plus modérée (+0,4 %), en ralentissement par rapport au premier trimestre 2025 (+0,9%). Bruxelles se situe entre les deux (+0,5 %), mais reste également moins dynamique que l'an dernier (+1 %).

Avec des taux hypothécaires durablement plus élevés, combinés à un pouvoir d'achat limité par des niveaux de prix déjà élevés et des droits d'enregistrement inchangés, le marché bruxellois affiche, depuis deux ans, un rythme de croissance plus limité que dans les autres régions.



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

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

Geo	2026 Q1	2025 Q1	2024 Q1	2023 Q1
Belgique	+0,7%	+0,7%	+0,0%	+0,2%
Wallonie	+0,4%	+0,9%	+0,1%	-0,2%
Flandre	+0,9%	+0,6%	+0,1%	+0,4%
Bruxelles	+0,5%	+1,0%	-0,6%	+0,3%

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

## Le nombre de crédits hypothécaires enregistrés recule de 22 % en ce début d'année

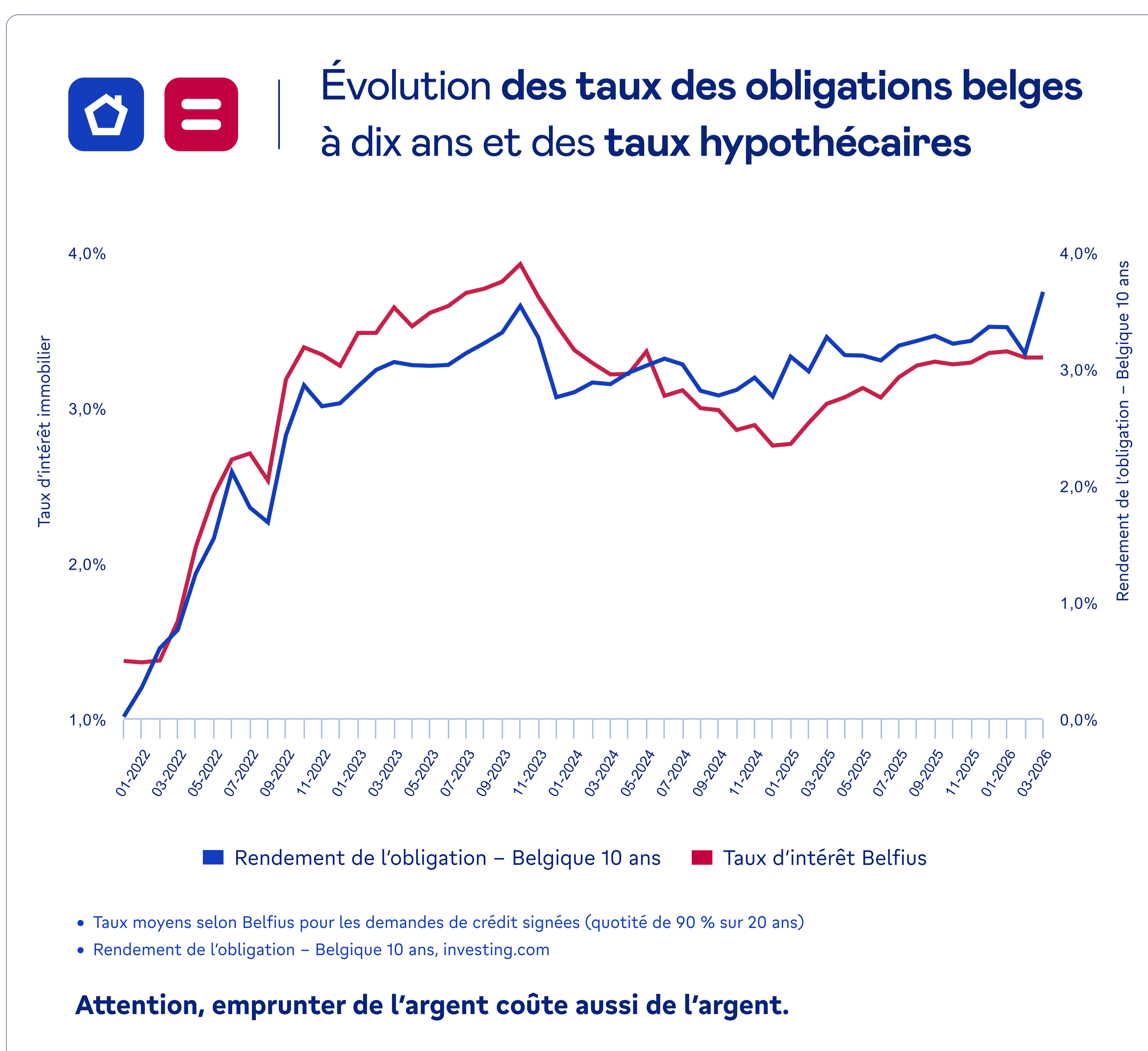
Le nombre de crédits hypothécaires<sup>1</sup> en Belgique, qui avait encore connu une forte reprise au début de l'année 2025, repart à la baisse en ce début d'année. Ainsi, le nombre de crédits enregistrés en janvier et février, selon la Centrale des crédits aux particuliers (CCP), diminue de 22 % par rapport à la même période en 2025. Ce niveau reste néanmoins supérieur à celui enregistré sur les deux premiers mois de 2024.

Au niveau régional, le nombre de crédits enregistrés diminue de 24 % en Flandre, 20 % à Bruxelles, et de 18 % en Wallonie par rapport à la même période en 2025.

<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.

# Tensions géopolitiques : les taux obligataires ont augmenté de plus de 0,50 % en mars 2026, ce qui pousse les banques à augmenter les taux hypothécaires

La guerre en Iran introduit de nouvelles incertitudes économiques, dont l'ampleur dépendra largement de la durée du conflit. Ses premiers effets se font déjà sentir via les prix de l'énergie, ravivant le risque inflationniste. La Banque centrale européenne anticipe désormais une inflation de 2,6 % en 2026 en zone euro, contre 1,9 % auparavant, soit au-dessus de son objectif de 2 %.



Dans ce contexte, un resserrement monétaire apparaît de plus en plus probable. Les marchés anticipent trois hausses de taux directeurs d'ici fin 2026, tandis que le taux des obligations de l'état belge (OLO) à 10 ans a déjà progressé d'environ 0,50 point de pourcentage en mars<sup>2</sup>. Cette remontée se répercute progressivement sur les conditions de financement, poussant les banques à ajuster leurs taux hypothécaires.

<sup>2</sup>Evolution des taux des obligations belges à 10 ans entre le 27/02/26 et le 30/03/2026.

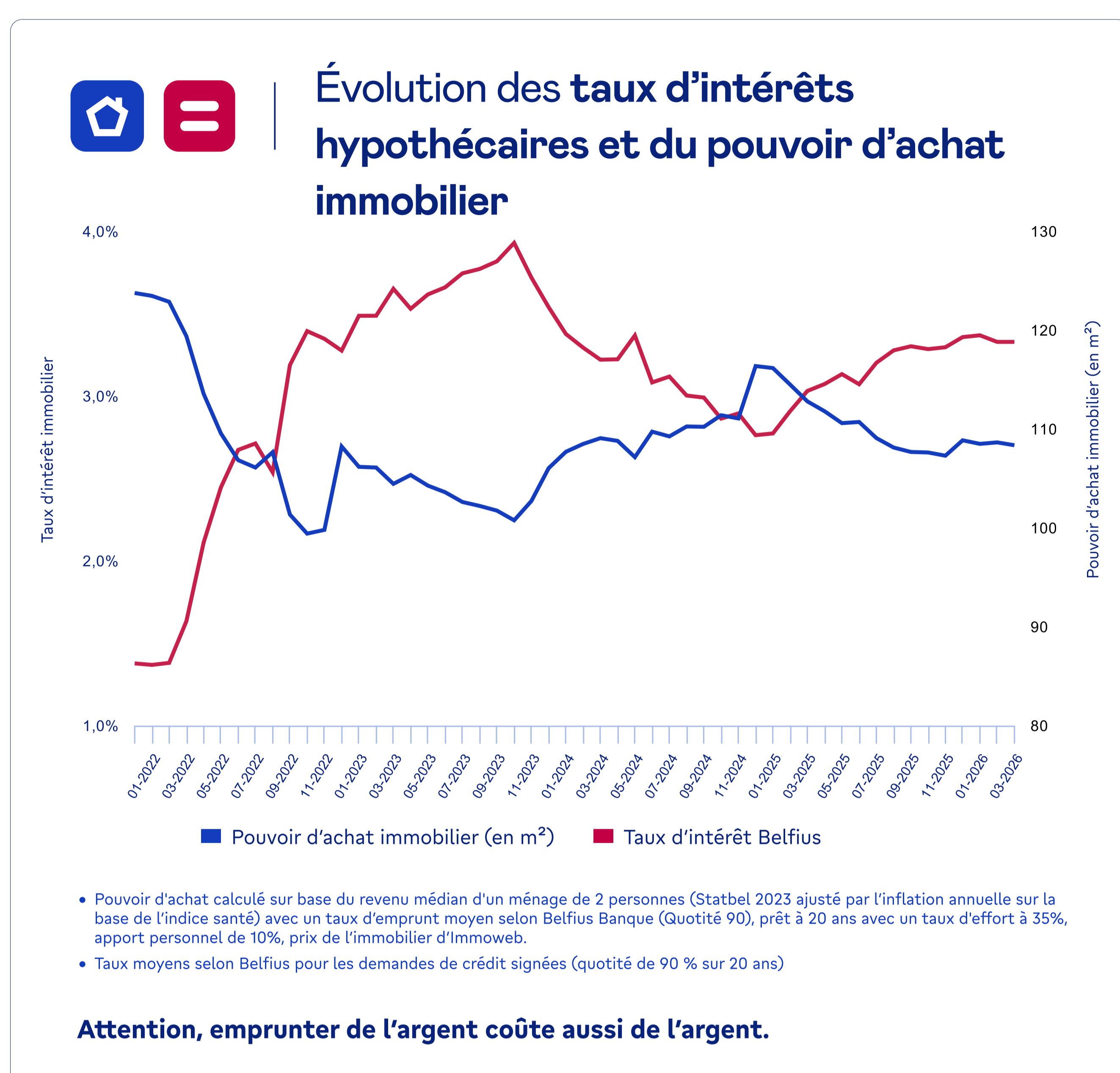
« Dans un contexte d'incertitudes géopolitiques et de pressions inflationnistes persistantes, une remontée progressive des taux apparaît comme un scénario plausible dans les mois à venir. Un premier impact est déjà observable, avec une hausse, en mars 2026, d'environ +0,30 point de pourcentage des taux hypothécaires », explique Ruben De Winne, Product Manager crédits hypothécaires chez Belfius Banque

Si cette hausse ne se reflète pas encore dans les taux moyens des demandes de crédits signés en mars (voir graphique ci-dessus), elle est déjà intégrée dans les nouvelles simulations proposées par les banques.

La tendance haussière des taux hypothécaires, combinée à un pouvoir d'achat sous pression, pourrait peser sur la demande dans les prochains mois. Dans ce contexte, le marché pourrait évoluer davantage vers une phase plus prudente, marquée par une diminution de la capacité d'emprunt, une modération de la progression des prix et un possible ralentissement du volume des transactions.



# Quel serait l'impact de la crise géopolitique sur le pouvoir d'achat immobilier ?



Alors que les impacts liés à la situation en Iran restent très incertains, leur ampleur dépendra principalement de la durée du conflit. Le pouvoir d'achat immobilier montre toutefois déjà des signes de recul. Après s'être stabilisé autour de 108 m<sup>2</sup> en ce début d'année, il est désormais affecté par la remontée des taux hypothécaires, en hausse de +0,30 point de pourcentage en mars 2026 selon Belfius Banque. À prix et revenus constants, une telle augmentation se traduirait par une diminution du pouvoir d'achat immobilier d'environ 3 m<sup>2</sup>, pour atteindre 105 m<sup>2</sup>.

Ce mouvement pourrait toutefois se poursuivre. En mars 2026, les taux obligataires belges à 10 ans ont progressé d'environ 0,50 point de pourcentage. Si cette hausse se répercute pleinement sur les taux hypothécaires, une augmentation supplémentaire de +0,20 point pourrait intervenir dans les semaines à venir.

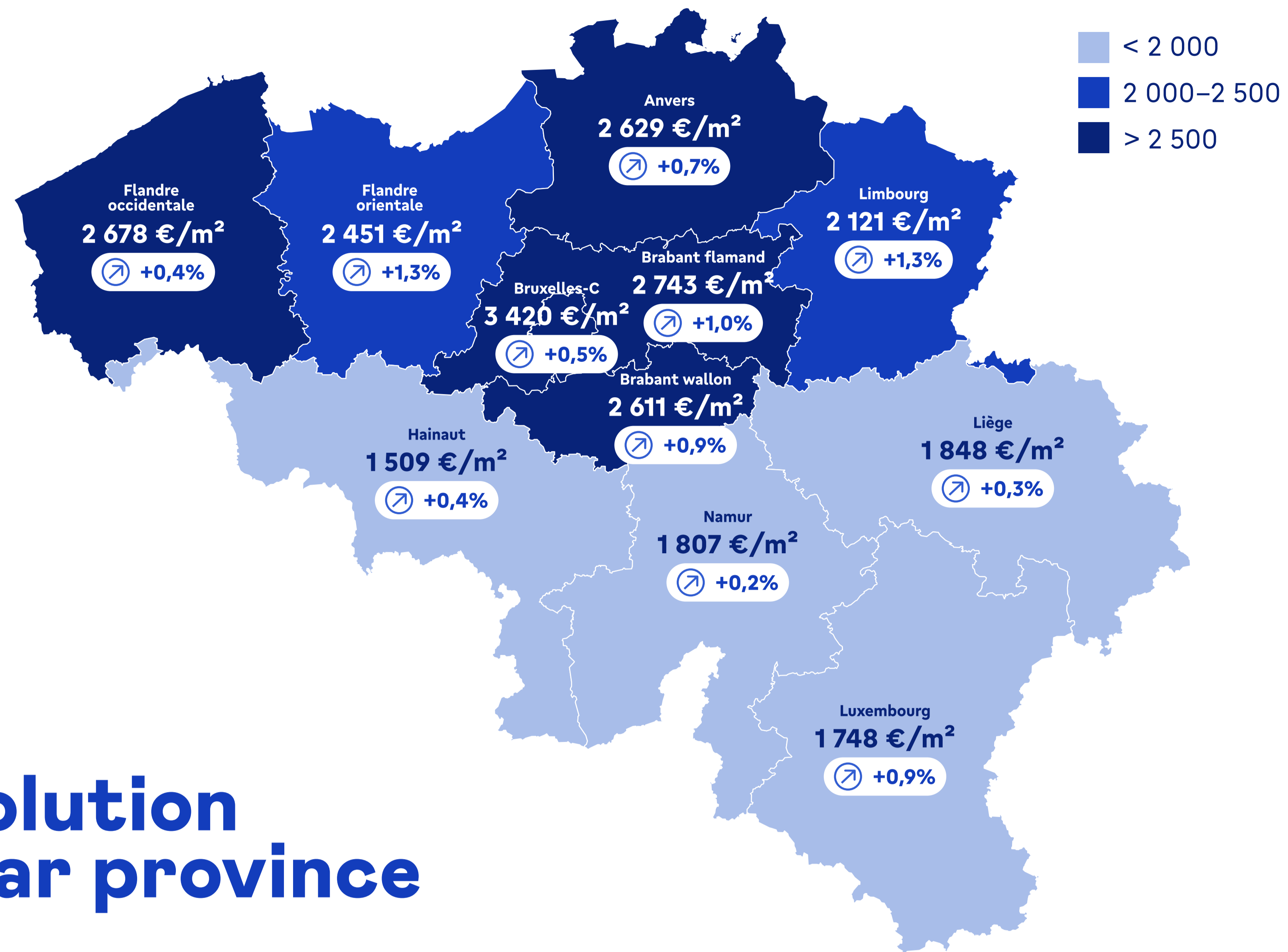
Dans ce contexte, Immoweb a simulé l'impact d'un tel scénario. Cet exercice, réalisé à titre illustratif compte tenu des incertitudes actuelles et de la volatilité des taux des OLO, permet d'estimer un ordre de grandeur. Dans cette hypothèse, le pouvoir d'achat immobilier reculerait d'environ 5 m<sup>2</sup>, pour atteindre 103 m<sup>2</sup>, se rapprochant ainsi du seuil des 100 m<sup>2</sup>.

« Si l'on considère que la hausse des taux obligataires belges à 10 ans observée en mars 2026, de l'ordre d'environ 0,50 point de pourcentage, se répercute entièrement sur les taux hypothécaires, cela entraînerait une perte d'environ 5 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat immobilier, rapprochant les ménages du seuil des 100 m<sup>2</sup> », explique Jonathan Frisch, économiste chez Immoweb.

Pour plus d'informations sur le marché du neuf, vous pouvez consulter le communiqué de presse de Matexi & Realo.

# Zoom sur les provinces

immoweb



## Prix et évolution annuelle par province

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

# Zoom sur les 12 grandes villes

immoweb

L'indice des prix de l'immobilier par ville

	Prix (€/m²)	Évolution à 3 mois (%)
Charleroi	1 412 €	+0,6%
Mons	1 627 €	-1,2%
Liège	2 018 €	+0,1%
Namur	2 306 €	+1,2%
Hasselt	2 522 €	+2,0%
Bruges	2 651 €	+1,1%
Anvers	2 895 €	+1,1%
Malines	2 803 €	-0,5%
Gand	3 135 €	+2,3%
Région Bruxelloise	3 420 €	+0,5%
Louvain	3 732 €	+1,7%
Ostende	2 666 €	+0,7%

Source: Indices des prix de l'immobilier Immoweb au 1er avril 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).

Ces taux peuvent différer des taux moyens finaux accordés lors de la signature du crédit à l'acte de vente, mais ils ont l'avantage de refléter les taux les plus récents, compte tenu du décalage moyen de 3 mois entre la demande de crédit et l'acte de vente. Le pouvoir d'achat est calculé à l'aide des prix de l'immobilier du marché d'Immoweb au 1er avril 2026.

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, 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.

## 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 | Yusra Dahraoui, [yusra.dahraoui@immoweb.be](mailto:yusra.dahraoui@immoweb.be), +32 476 80 69 35