

Communiqué de presse

Contact: Isabel Box
Titre: Senior Manager Marketing & Communications
Tel: +32 (0)2 302 25 51
Mobile: +32 (0)485 31 79 63
Email: ibox@deloitte.com

La Belgique a le deuxième plus grand nombre d'hypothèques par habitant, malgré les défis liés à l'accessibilité au logement

Deloitte Property Index 2024 : Le marché immobilier belge reste robuste face aux défis des taux d'intérêt européens

Bruxelles, le 20 septembre 2024 - Deloitte publie aujourd'hui le Property Index 2024, un rapport annuel analysant l'évolution des marchés de l'immobilier résidentiel dans 24 pays. Le rapport montre que le marché immobilier en Europe est confronté à des défis majeurs, notamment la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation, qui exercent une pression à la fois sur le marché hypothécaire et sur les prix de l'immobilier. La Belgique est également confrontée à des défis majeurs, mais il est notable que l'activité hypothécaire et la demande de logements sont restées relativement élevées. De plus, la Belgique a connu la plus forte augmentation des mises en chantier de logements neufs parmi les pays étudiés. L'accessibilité au logement reste également stable, ce qui montre que les augmentations de revenus suivent dans une certaine mesure la hausse des prix de l'immobilier.

La Belgique a le deuxième plus grand nombre de prêts hypothécaires par habitant

Le marché hypothécaire belge reste solide. En 2023, 187 516 hypothèques ont été contractées, pour un volume total de 30,8 milliards d'euros. La Belgique se classe ainsi au deuxième rang des pays analysés pour ce qui est de l'activité hypothécaire par habitant [1]. Bien que des pays comme la France et l'Espagne affichent un volume absolu d'hypothèques plus élevé, l'activité par habitant est supérieure en Belgique. Seuls les Pays-Bas font mieux avec un volume d'hypothèques de 107,2 milliards d'euros et 332 482 hypothèques, ce qui donne à nos voisins du nord le plus grand nombre d'hypothèques par habitant.

En ce qui concerne les taux hypothécaires, la Belgique fait partie des pays ayant les taux d'intérêt les plus bas en Europe. Le taux hypothécaire moyen est de 3,3 %, ce qui est inférieur à la plupart des marchés européens. Seuls des pays comme la Bulgarie (2,6 %) et l'Espagne (3,1 %) affichent des taux d'intérêt légèrement inférieurs. En comparaison, les taux hypothécaires en Pologne sont de 8,08 % et en Hongrie de 7,4 %. L'achat d'une maison en Belgique reste donc relativement intéressant, ce qui continue à soutenir la demande de logements.

« La hausse des taux d'intérêt en Europe a eu un impact significatif sur les marchés hypothécaires en 2023, rendant les hypothèques moins abordables pour de nombreux acheteurs potentiels. Cela s'applique surtout aux primo-accédants, qui peuvent moins rapidement acheter un logement en raison des coûts élevés. De nombreux propriétaires optent désormais pour des hypothèques à taux fixe afin d'éviter de futures augmentations, ce qui ralentit l'activité du marché et peut freiner la hausse des prix de l'immobilier » indique **Cédric Van Meerbeeck, Head of Real Estate Insights & Valuations chez Deloitte.**

La Belgique connaît la plus forte augmentation en matière de construction de logements neufs

Selon le Property Index 2024, la Belgique a connu la plus forte croissance de construction de nouveaux logements par habitant de toute l'Europe en 2023. Le nombre de bâtiments résidentiels achevés pour 1 000 habitants a augmenté de 14,3 %, un taux qui n'est égalé que par la Bulgarie, qui a connu une croissance similaire de 14,1 %.

Cette croissance contraste fortement avec la situation dans d'autres pays européens, où l'activité de construction a sensiblement diminué. En France, le nombre de maisons achevées a chuté de 22,6 %, tandis que l'Allemagne et le Danemark ont enregistré une baisse de 12,5 %. Le Royaume-Uni (-11,0 %) et la Hongrie (-10,1 %) ont également enregistré une baisse du nombre de bâtiments résidentiels achevés.

« Bien que la croissance en Belgique soit un signe positif, des retards potentiels dans l'activité de construction sont attendus dans les mois à venir. Cela est dû à une baisse des permis de construire acceptés, à une baisse de la confiance des consommateurs et à un resserrement des conditions de financement pour les promoteurs », **explique Danny Stas, Real Estate Sector Leader chez Deloitte.**

Les prix des logements neufs augmentent en Belgique alors qu'ils baissent dans les pays voisins

La forte augmentation du nombre de logements neufs ne se traduira pas par une baisse des prix dans l'immédiat. En effet, en 2023, les prix des logements neufs en Belgique ont augmenté en moyenne de 3,4 %, portant le prix de transaction moyen à 3 207 euros par mètre carré. Dans les grandes villes comme Bruxelles et Anvers, la hausse des prix est encore plus prononcée, avec une augmentation de 10 %. Ainsi, les prix d'achat moyens à Bruxelles et Anvers avoisinent les 4 300 euros par mètre carré, et à Gand près de 3 800 euros par mètre carré.

Cette hausse des prix en Belgique s'inscrit dans la tendance européenne plus large, où 15 des 24 pays étudiés ont enregistré une augmentation. Ce qui est frappant, c'est que dans les pays voisins immédiats, les prix n'ont pratiquement pas augmenté et ont parfois même baissé. Aux Pays-Bas, par exemple, les prix n'ont augmenté que de 0,9 % pour atteindre un prix moyen de 4 266 euros par mètre carré. En France, le prix moyen des transactions s'est élevé à 4 538 euros par mètre carré, soit une baisse de 2,2 % par rapport à l'année précédente. L'Allemagne a enregistré un prix moyen de 4 700 euros par mètre carré, également en baisse de 2,1 %.

L'accessibilité du logement en Belgique reste stable

En Belgique, un ménage doit mettre de côté en moyenne 7,9 salaires annuels bruts pour acheter une nouvelle maison de 70 mètres carrés. Ce chiffre place la Belgique au milieu du classement européen, ce qui signifie que l'achat d'un logement en Belgique est raisonnablement abordable par rapport à d'autres pays. Aux Pays-Bas et en République tchèque, par exemple, les ménages doivent épargner respectivement 15,1 et 13,3 salaires annuels pour acheter un logement comparable. Par rapport à l'année dernière, l'accessibilité du logement en Belgique reste stable. Cela suggère que l'augmentation des revenus suit dans une certaine mesure la hausse des prix de l'immobilier. C'est un signe positif pour le marché belge, surtout en comparaison avec d'autres marchés où l'accessibilité s'est nettement dégradée.

« Malgré cette position relativement favorable, l'accessibilité au logement reste un problème croissant en Belgique, en particulier à Bruxelles, où près de 40 % de la population est menacée de pauvreté ou d'exclusion sociale. En outre, plus de 60 000 ménages sont sur la liste d'attente pour un logement social ou abordable. De plus, le déséquilibre entre l'offre et la demande a entraîné une forte hausse des loyers, ce qui a encore aggravé l'accessibilité des logements locatifs. Dans les grandes villes comme Bruxelles et Anvers, les loyers ont augmenté de manière significative. À Bruxelles, les loyers ont grimpé de 8,6 %, soit plus que le niveau d'inflation, avec des loyers mensuels moyens dépassant 1 200 euros pour les appartements, environ 800 euros pour les studios et 1 850 euros pour les immeubles jumelés », **selon Cédric Van Meerbeek.**

Lien vers le rapport complet : www.deloitte.com/be/property-index

[1] Données ouvertes de la Banque mondiale, data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL.

Deloitte en Belgique

Avec plus de 5 900 collaborateurs répartis dans 11 bureaux en Belgique, Deloitte est la plus grande organisation dans le domaine de l'audit, de la comptabilité, des conseils juridiques et fiscaux, de la consultance, des services de conseil financier et des services de conseil en matière de risques.

Nos services s'adressent aux plus grandes entreprises nationales et internationales ainsi qu'aux PME, au secteur public et aux organisations à but non lucratif. Deloitte Belgique est une organisation indépendante et autonome et un cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Pour l'exercice 2023, un chiffre d'affaires de 786 millions d'euros a été réalisé.



Deloitte Belgium BV est la filiale belge de Deloitte NSE LLP, un cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited qui se concentre sur la plus haute qualité dans la fourniture de services et de conseils professionnels. Ses services sont basés sur une stratégie globale couvrant plus de 150 pays. À cette fin, l'expertise de plus de 457 000 professionnels est disponible sur tous les continents. Pour l'exercice 2023, le chiffre d'affaires s'est élevé à plus de 64,9 milliards de dollars américains.

Deloitte fait référence à un cabinet membre de Deloitte, à une ou plusieurs entreprises associées, ou à Deloitte Touche Tohmatsu Limited, qui est une société privée à responsabilité limitée au Royaume-Uni ("DTTL"). DTTL et ses cabinets membres sont des entités juridiquement distinctes et indépendantes. DTTL (également connu sous le nom de "Deloitte Global") ne fournit pas de services aux clients. Pour une description plus détaillée de la structure juridique de DTTL et de ses cabinets membres, veuillez consulter le site <http://www.deloitte.com/about>.