

Communiqué de presse

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

La Belgique enregistre la deuxième plus forte croissance en terme de logements construit et achevé en Europe, mais le marché reste structurellement sous-approvisionné, les mises en chantier ayant chuté de 8 %

Le Deloitte Property Index 2025 offre des informations comparatives sur les prix des logements, les tendances de la construction et la dynamique des loyers en Europe, en Israël et en Turquie.

Bruxelles, Belgique – 14 octobre 2025

Deloitte a publié la 14e édition de son Property Index annuel, une analyse comparative des marchés du logement en Europe, en Israël et en Turquie. Le rapport 2025 dresse un tableau mitigé du paysage du logement en Belgique. D'une part, le nombre de logements achevés a augmenté de 10 % en 2024, soit la deuxième plus forte augmentation en Europe. D'autre part, le nombre de nouveaux projets lancés a chuté de plus de 8 %, ce qui pose des questions sur l'approvisionnement futur. Parallèlement, les prix résidentiels n'ont augmenté que modestement, les disparités régionales demeurent prononcées et le marché locatif évolue en réponse à l'évolution démographique et aux préoccupations croissantes concernant la capacité d'achat.

Principales conclusions du rapport :

- La Belgique enregistre une **augmentation de 10 % du nombre de logements achevés en glissement annuel**, tandis que les **mises en chantier de nouvelles constructions ont chuté de 8,4 %**. Cela laisse présager un affaiblissement du pipeline, car la demande démographique et sociale croissante dépasse de plus en plus l'offre.
- Le **prix moyen demandé** pour les logements neufs en Belgique a augmenté de 1,3 % en 2024, atteignant 3.248 € par mètre carré en moyenne, l'une des plus faibles augmentations d'Europe.
- La Belgique compte 490 logements pour 1 000 habitants, soit le **troisième parc de logements le plus élevé** d'Europe après la Bulgarie et la France.

La Belgique enregistre la deuxième plus forte hausse du nombre de logements achevés, mais aussi une baisse des mises en chantier de nouvelles constructions

En 2024, la Belgique a achevé 53.800 nouveaux logements, soit 4,56 unités pour 1.000 habitants. Cela place le pays au sixième rang des pays étudiés. La Bosnie-Herzégovine (1,04), la Hongrie (1,39) et l'Espagne (1,78) ont enregistré les plus faibles intensités de construction, tandis que la Turquie (6,85), Israël (5,62) et la Pologne (5,33) sont en tête du classement. En termes absolus, la Turquie est en tête de liste avec près de 587 000 logements achevés, dépassant pour la première fois la France.

Bien que la Belgique occupe la sixième place en termes d'intensité de construction, sa croissance d'une année sur l'autre raconte une autre histoire. Le nombre de constructions achevés a augmenté de 10 %, soit la deuxième plus forte augmentation en Europe, derrière la Bosnie-Herzégovine (17,6 %) et devant la Turquie (9,7 %). Pourtant, malgré ce bon résultat, le volume global de logements neufs reste insuffisant pour combler l'écart d'offre persistant dans un contexte de demande démographique et sociale en hausse.

Dans le même temps, la dynamique d'initiation des projets s'essouffle. En 2024, la Belgique a lancé 47.500 nouveaux logements, soit une baisse de 8,4 % par rapport à l'année précédente. Cela équivaut à 4,02 logements initiés pour 1.000 habitants, laissant la Belgique derrière des marchés plus dynamiques tels que l'Irlande (12,84), la Turquie (8,94) et Israël (6,54). Pourtant, la Belgique a surperformé plusieurs pays comparables, dont la France (3,83), les Pays-Bas (3,77) et l'Espagne (3,17).

« La Belgique a enregistré la deuxième plus forte croissance de logements achevés en Europe en 2024, mais le marché reste structurellement sous-approvisionné. Moins de nouveaux projets sont lancés et les promoteurs sont confrontés à des défis croissants, allant de conditions de financement plus strictes à des coûts de construction élevés et à des procédures d'autorisation complexes. La combinaison de l'augmentation des constructions achevées et de la baisse des mises en chantier de projets suggère que l'offre future de logements pourrait subir des pressions, d'autant plus que la croissance démographique et l'évolution des structures des ménages continuent de stimuler la demande. En l'absence d'une action politique ciblée, ce décalage entre l'offre et la demande risque de s'intensifier et le défi de l'accessibilité financière augmentera encore plus », déclare **Frédéric Sohet, Partner Infrastructure & Real Estate chez Deloitte Belgique**.

Les prix des logements en Belgique ont augmenté de 1,3 %, parmi les plus faibles hausses d'Europe

En 2024, le prix moyen d'une offre pour un logement neuf en Belgique s'élevait à 3.248 € par mètre carré. Cela place la Belgique dans la moyenne par rapport aux autres pays de l'étude. Il se situe près de la Slovaquie (3 252 €) et de la France (3 332 €), tout en restant bien en dessous des marchés les plus chers comme le Luxembourg (8 760 €) et le Royaume-Uni (5 203 €). Ces chiffres suggèrent un marché de l'habitation relativement stable, mais tendu, où la demande continue de dépasser l'offre.

En termes d'évolution des prix, la Belgique a connu une modeste augmentation d'une année sur l'autre de seulement +1,3 % en 2024, l'une des plus faibles parmi les pays étudiés. En revanche, la Pologne a enregistré une hausse de +19,3 %, suivie de l'Albanie (+16,6 %) et de l'Espagne (+8,8 %). À Bruxelles, le prix moyen demandé pour les nouvelles constructions a grimpé à 4.448 € par mètre carré, soit une augmentation de 3,9 % sur un an, avec de fortes différences de prix entre les communes. Le manque de stock disponible, dû en partie aux retards et à la complexité du processus d'autorisation, continue d'exercer une pression à la hausse sur les prix dans la capitale. À Gand, une demande forte et soutenue a fait grimper les prix moyens des nouvelles constructions à 4.223 € le mètre carré, soit une augmentation annuelle de 13,3 % et la position de la ville en tant que marché d'appartements le plus cher de Flandre. En revanche, la croissance des prix à Anvers a été plus modeste. Après des années de fortes augmentations, le marché local a connu une légère correction, les prix des nouvelles constructions ayant augmenté de 1,8 % pour atteindre une moyenne de 4.401 € par mètre carré, positionnant toujours la ville comme le deuxième marché le plus cher de Belgique.

Au niveau des villes, la Belgique se distingue comme l'un des rares pays où les grands centres urbains tels que Bruxelles et Anvers présentent un écart de prix relativement limité par rapport aux moyennes nationales. Alors que des villes comme Paris (3,3 fois la moyenne française) et Tel Aviv (2,3 fois la moyenne nationale) présentent des écarts de prix extrêmes, les prix à Bruxelles sont environ 36,9 % plus élevés que la moyenne nationale. Cela reflète une répartition spatiale plus équilibrée des prix des logements à travers le pays, bien que l'accessibilité financière reste une préoccupation majeure pour de nombreux ménages belges.

La Belgique a le troisième parc de logements par habitant le plus élevé d'Europe

Avec 490 logements pour 1000 habitants, la Belgique maintient un niveau de disponibilité de logements relativement élevé par rapport à la moyenne européenne de 450. La Belgique se place ainsi en troisième position parmi les 20 pays évalués dans l'indice immobilier de Deloitte, juste derrière la Bulgarie (672) et la France (556). Ces chiffres reflètent la robustesse historique de la construction résidentielle belge, construite au cours de décennies de développement soutenu.

« Le parc de logements en Belgique reste relativement élevé par rapport aux normes européennes, mais cela ne se traduit pas automatiquement par une disponibilité suffisante. Les changements démographiques tels que l'urbanisation, le vieillissement et l'augmentation du nombre de ménages d'une personne remodelent la demande d'une manière que l'offre actuelle de logements ne correspond pas toujours. Le principal défi n'est plus seulement de construire plus, mais de construire plus intelligemment, avec un meilleur alignement entre l'offre et les réalités sociales, spatiales et économiques d'aujourd'hui. Cela signifie débloquer les projets bloqués, rationaliser les procédures d'autorisation et veiller à ce que les nouveaux développements soient abordables, flexibles et bien situés », déclare **Cédric Van Meerbeeck, Head of Infrastructure & Real Estate valuation & insights chez Deloitte Belgique**.

Lisez le rapport complet ici : www.deloitte.com/be/property-index

Deloitte en Belgique

Avec plus de 5 500 collaborateurs et 11 bureaux en Belgique, Deloitte est la plus grande organisation dans le domaine de l'audit, de la comptabilité, du conseil juridique et fiscal, de la consultance, du conseil financier et du conseil en gestion des risques.

Deloitte Belgique s'adresse aux plus grandes entreprises nationales et internationales ainsi qu'aux PME, au secteur public et aux organisations sans but lucratif. Deloitte Belgique est une organisation indépendante et autonome et un cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Un chiffre d'affaires de 819,4 millions EUR a été réalisé pour l'exercice 2024.

Deloitte Belgium SRL est la filiale belge de Deloitte NSE LLP, un cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited qui vise la qualité la plus élevée en matière de prestation de services et de conseils professionnels. Ses services reposent sur une stratégie mondiale couvrant plus de 150 pays. À cette fin, l'expertise de plus de 460 000 professionnels est disponible sur tous les continents. Pour l'exercice 2024, le chiffre d'affaires de Deloitte Touche Tohmatsu Limited s'est élevé à plus de 67,2 milliards USD.

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 chacun des entités juridiquement distinctes et indépendantes. DTTL (également connu sous le nom de « Deloitte Global ») ne fournit pas de services aux clients. Rendez-vous sur la page <http://www.deloitte.com/about> pour une description plus détaillée de la structure juridique de DTTL et de ses cabinets membres.