

Communiqué de presse

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

Le secteur immobilier belge est stable, mais devrait se détériorer au cours de l'année prochaine

Le marché immobilier belge est solide, mais une récession imminente est source d'inquiétude

Bruxelles, le 29 septembre 2022 – Deloitte a publié la onzième édition du Deloitte Property Index, qui analyse et compare les marchés de l'immobilier résidentiel dans 23 pays d'Europe et d'ailleurs. Bien que la Belgique soit l'un des pays les plus abordables d'Europe en matière d'achat d'immobilier, une série de crises sont susceptibles d'impacter le marché.

Globalement, le marché belge est relativement stable et l'un des plus performants en termes d'accessibilité au logement. Toutefois, compte tenu de la hausse des coûts et de la pression des fournisseurs, les prix de l'immobilier devraient augmenter, ce qui augmenterait les prix des transactions et réduirait l'accessibilité au logement en Belgique, poussant les citoyens vers le marché de la location.

La Belgique se classe au troisième rang des pays les plus abordables d'Europe, mais une augmentation des prix est prévue dans les années à venir.

L'accessibilité au logement, ou "affordable housing", est un sujet d'actualité. L'accessibilité au logement peut être mesurée comme un multiple des salaires annuels bruts moyens par rapport au coût d'achat d'un appartement neuf de 70 m².

Les citoyens belges qui souhaiteraient acheter un tel appartement devraient mettre de côté 4,5 fois leur salaire annuel brut moyen. La Belgique est donc l'un des pays d'Europe où le logement est le plus abordable, seulement plus cher que la Norvège et l'Irlande. Le pays où l'achat d'une maison est le plus cher en Europe est la République tchèque, où les citoyens doivent épargner 13,3 fois leur salaire annuel brut moyen.

Malheureusement, en raison des taux d'intérêt qui augmentent et d'une situation économique globalement sombre, cette accessibilité au logement devrait se détériorer dans la deuxième moitié de 2022 et pendant toute l'année 2023. Cette situation pousse de plus en plus de ménages à se tourner vers le marché de la location, qui devrait progresser dans les années à venir.

« Le marché européen du logement a été confronté à certains défis au cours des derniers mois. En plus de la guerre en Ukraine, les pays européens ont été confrontés à des augmentations rapides des coûts de l'énergie, des prix des matériaux de construction et des coûts de la main-d'œuvre. Tout cela a affecté les prix moyens des transactions, qui ont augmenté pour les nouveaux logements dans tous les pays européens, à l'exception de l'Espagne, de la Lettonie et de la Slovaquie. La Hongrie en particulier a connu une forte augmentation des prix de transaction des logements neufs, avec une croissance de 21,51% par rapport à l'année dernière. En Belgique, les prix ont augmenté de près de 7 %, pour atteindre une moyenne de 2 871 €/m², ce qui reste inférieur à nos pays européens voisins. Le pays le plus cher est le Royaume-Uni, avec une moyenne de 4 905 €/m², » explique Kris Peetermans MCRIS, Head of Real Estate Valuations & Advisory at Deloitte.

Le marché immobilier de location belge maintient une croissance régulière

Au niveau européen, Paris est en tête avec 29,10 EUR/m²/mois, suivi d'Oslo (26,6 EUR/m²/mois), de Londres (25,1 EUR/m²/mois) et d'Amsterdam (22,5 EUR/m²/mois).

En comparaison, les prix des locations dans les villes belges restent dans la moyenne.

Bruxelles est la ville la plus chère pour louer en Belgique, avec un prix de 14,1 €/m², suivie par Anvers (11,93 €/m²) et Gand (10,03 €/m²). Avec l'augmentation des coûts de construction et les exigences plus strictes en matière de durabilité, les prix des loyers devraient augmenter dans les années à venir, ce qui pourrait conduire à une tendance similaire à celle du secteur des transactions.

La durabilité est au cœur des préoccupations de la Belgique, avec de nombreux nouveaux projets en préparation, mais le taux d'achèvement de ces projets stagne.

« La durabilité sera un point d'attention majeur pour le marché belge du logement dans les années à venir, précise Danny Stas, Real Estate Industry Leader at Deloitte. Avec les prix de l'énergie qui augmentent, la récession qui s'annonce et les efforts à faire en matière de durabilité, les consommateurs s'attendent à ce que leur maison corresponde à certaines normes ESG, ce qui n'est pas le cas actuellement : une grande partie du parc immobilier belge peut être considérée comme dépassée. »

Les promoteurs s'adaptent à ce problème en réaménageant et en construisant de nouvelles habitations et de nouveaux bureaux, mais les problèmes de chaîne d'approvisionnement et l'augmentation du coût des matériaux de construction enraient le processus.

La Belgique compte près d'un logement pour deux citoyens (488,8 logements pour 1.000 citoyens). Elle est actuellement en train de développer et redévelopper ceci avec 5,01 logements supplémentaires prévus pour 1.000, ce qui représente une augmentation de 21,3 % depuis 2020. La Belgique a cependant terminé 12,86 % de logements de moins que l'année précédente et est l'un des pires pays d'Europe en termes de logements terminés aujourd'hui.

Deloitte en Belgique

Deloitte, cabinet d'audit et de conseil de premier plan en Belgique, offre des services à haute valeur ajoutée en matière d'audit, d'expertise comptable, de conseil fiscal et juridique, de consultance, de financial advisory services et risk advisory services.

Plus de 5 100 collaborateurs répartis dans 11 bureaux à travers le pays conseillent des entreprises nationales et internationales, des PME ainsi que des institutions publiques et des ASBL. Le chiffre d'affaires pour l'exercice fiscal 2021 s'élève à 635 millions d'euros.

Deloitte Belgium SRL est la société affiliée belge de Deloitte NSE LLP, une entreprise membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Deloitte concentre ses efforts sur son service à la clientèle à travers une stratégie mondiale menée au niveau local dans plus de 150 pays. Fortes d'un capital intellectuel composé de plus de 345 000 personnes dans le monde, nos sociétés membres (incluant les sociétés affiliées) fournissent des services dans les principaux domaines professionnels couvrant l'audit, la fiscalité, la consultance et le conseil financier. Nos sociétés membres assurent ces services pour plus de la moitié des plus grandes enseignes internationales et de grandes entreprises nationales, institutions publiques et organisations prospères en plein essor opérant à l'échelle mondiale. Le groupe Deloitte Touche Tohmatsu Limited a réalisé un chiffre d'affaires de 50,2 milliards de dollars pour l'année fiscale 2021.

Deloitte fait référence à un cabinet membre de Deloitte, une ou plusieurs sociétés liées, ou Deloitte Touche Tohmatsu Limited, société à responsabilité limitée par garantie au Royaume-Uni (« private company limited by guarantee ») (« DTTL »). DTTL et chacun de ses cabinets membres sont constitués en entités indépendantes et juridiquement distinctes. DTTL (également appelé « Deloitte Global ») ne fournit pas de services à des clients. Pour en savoir plus sur la structure légale de DTTL et de ses cabinets membres, consultez <http://www.deloitte.com/about>.