

Press Release

Contact : Sophie De Meyer
Press & Communications
Tél. : + 32 2 600 60 21
GSM : +32 484 95 22 68
Email : sodemeyer@deloitte.com

Property Index de Deloitte – Un aperçu des marchés résidentiels européens Augmentation modérée des prix des propriétés résidentielles belges La stabilité du marché résidentiel belge en Europe confirmée

Bruxelles, le 25 juin 2015 – Le Property Index de Deloitte, qui offre une vue d'ensemble des marchés résidentiels européens, révèle que les prix des propriétés résidentielles en Belgique ont légèrement augmenté (environ +0,5%) en 2014 par rapport à 2013. Si les prix des constructions neuves ont augmenté de 2,9% à Anvers, ils ont diminué de 0,4% à Bruxelles et de 1,5% à Gand.

Il s'agit de la quatrième édition du Property Index annuel. Ce rapport comparatif portant sur les marchés résidentiels et les logements en Europe analyse les facteurs qui influencent le développement de ces marchés et compare les prix des propriétés résidentielles dans un large échantillon de villes et pays européens.

Frédéric Sohet, Real Estate & Construction Industry Leader, Deloitte Belgium : « Nous nous attendons à ce qu'en Belgique, l'augmentation modérée des prix des propriétés résidentielles se poursuive à l'avenir au rythme de l'inflation. Le marché résidentiel belge est traditionnellement très stable et se comporte bien, même en temps de crise. »

En Belgique, le prix moyen par transaction pour un nouvel immeuble s'est modérément accru pour atteindre 2.100 euros le m²

En 2014, les prix des nouveaux immeubles ont progressé sur 12 marchés, contre 5 seulement en 2013, ce qui indique que le marché de l'immobilier gagne en dynamisme en Europe. La plus forte croissance a été constatée en Irlande, où le prix des nouveaux immeubles a augmenté de pas moins de 31,7%. Viennent ensuite Israël (25,6%) et le Royaume-Uni (21,6%). Parallèlement, les prix en Italie et en Russie ont continué à diminuer. En Belgique, les prix des propriétés résidentielles ont augmenté d'environ 0,5%. Au niveau des villes, les prix ont progressé de 2,9% à Anvers, tandis qu'une diminution marginale a été enregistrée à Bruxelles (-0,4%) et à Gand (-1,5%).

Accessibilité financière des logements

Notre étude mesure l'accessibilité financière des habitations dans chaque pays en fonction du nombre de salaires annuels bruts nécessaires à l'acquisition d'un nouveau logement standard (70m²). Avec un ratio de 3,2, la Belgique arrive en tête de liste. Il convient toutefois de noter que cette statistique doit être relativisée, étant donné la différence importante entre les salaires bruts et nets en Belgique, en raison de la fiscalité lourde sur les revenus du travail. La Belgique est suivie de près par l'Allemagne, avec un ratio de 3,3. Les logements sont relativement accessibles aux Pays-Bas (4,2), en Espagne (4,4), en Irlande (5,2), en Suède (5,3) et en Autriche (5,8). Ils sont les moins accessibles financièrement en France (8,0), en Russie (8,8), au Royaume-Uni (10,0) et en Israël (12,7).

L'endettement des ménages belges se situe dans la moyenne européenne

L'endettement des ménages (c.-à-d. l'importance de leur dette résidentielle par rapport à leurs revenus disponibles) est l'un des déterminants de l'augmentation des prix de l'immobilier. Notre étude révèle qu'il n'y a pas d'accumulation excessive de dettes par les ménages belges. Le rapport entre dette résidentielle et revenu disponible par ménage est de 82%, soit davantage qu'en France (65%) et en Allemagne (66%), mais bien moins qu'au Royaume-Uni (119%) et aux Pays-Bas (218%).

Bonnes conditions de financement pour les projets immobiliers résidentiels

Le Property Index inclut cette année une rubrique spéciale dédiée au financement des projets de promotions immobilières résidentielles. Dans l'ensemble, les conditions de financement de ces projets en Belgique semblent plus favorables que la moyenne européenne. De tous les pays étudiés, les banques belges appliquent les plus faibles marges bancaires (1,25% à 1,75%) pour le financement d'un projet de promotion résidentielle « standard ». Pour d'autres indicateurs également, tels que le rapport emprunt/valeur ou le taux de préventes, les banques en Belgique sont en moyenne moins exigeantes que celles d'autres pays. Cela confirme la stabilité et la santé du marché immobilier résidentiel belge.

Fondamentaux sains du marché immobilier résidentiel belge

« En dépit de la crise financière, le marché belge du logement a présenté d'excellentes performances au cours des dernières années, comme le prouve une croissance du prix nominal de 15% entre 2008 et 2014. Le risque de correction de prix majeure semble limité, d'autant que le marché de la propriété résidentielle s'appuie sur des fondamentaux sains. On observe ni offre excédentaire ni accumulation excessive de dettes par les ménages », conclut Frédéric Sohet. Les principaux risques pour le marché de l'immobilier sont l'augmentation des taux d'intérêt et les modifications de la fiscalité immobilière. Si un accroissement des taux d'intérêt semble improbable à court terme, les modifications de la fiscalité immobilière sont plus imprévisibles. Le gouvernement flamand a décidé de réduire l'avantage fiscal du bonus logement à partir de 2015, ce qui a provoqué une ruée sur l'immobilier en Flandre fin 2014.



A propos de Deloitte

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 financial advisory services et de consultance.

Plus de 2.900 collaborateurs répartis dans 10 bureaux conseillent des entreprises nationales et internationales, des PME ainsi que des institutions publiques et des ASBL. Le chiffre d'affaires pour l'exercice fiscal 2014 s'élève à 370 millions d'euros.

Le cabinet belge fait partie du groupe international Deloitte Touche Tohmatsu Limited, l'un des leaders mondiaux des services professionnels, regroupant plusieurs sociétés membres indépendantes.

Nous concentrons nos efforts sur notre 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 210.400 personnes dans le monde, nos sociétés membres fournissent des services dans les principaux domaines professionnels couvrant l'audit, la fiscalité, la consultance et le conseil financier. Leurs services, renommés pour leur excellence, ont déjà conquis les décideurs de la plupart des grandes enseignes internationales et nationales, publiques comme privées, et d'organisations prospères en plein essor opérant à l'échelle mondiale. Le groupe Deloitte Touche Tohmatsu Limited a réalisé un chiffre d'affaires de 34.2 milliards de dollars pour l'année fiscale 2014.

Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets membres de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, société de droit anglais (« private company limited by guarantee »), et à son réseau de cabinets membres constitués en entités indépendantes et juridiquement distinctes. Pour en savoir plus sur la structure légale de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses cabinets membres, consulter <http://www.deloitte.com/about>.