

Press Release

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

Deloitte Property Index – Tour d’horizon des marchés européens du résidentiel Augmentation du prix des habitations en Belgique

Bruxelles, le 16 juin 2014 – L’indice de l’immobilier Deloitte, qui offre un aperçu des marchés du résidentiel en Europe, révèle que les prix des habitations en Belgique ont augmenté d’environ 2% par rapport à 2012. C’est à Bruxelles que l’on trouve les prix de vente les plus élevés pour des biens résidentiels, les statistiques faisant état d’une prime importante par rapport aux autres grandes villes telles qu’Anvers et Gand.

La troisième édition du Deloitte Property Index, qui analyse les facteurs influençant le développement des marchés du résidentiel et compare les prix des habitations dans certaines villes et certains pays, conclut que la menace d’un éventuel alourdissement de la fiscalité immobilière, en particulier en matière de déductibilité fiscale des coûts liés aux financements hypothécaires, pourrait avoir un impact sur le marché de l’immobilier résidentiel en Belgique en 2014.

Frédéric Sohet, Real Estate & Construction Industry Leader, Deloitte Belgique, explique : « *L’indice de l’immobilier met en lumière des tendances importantes sur les marchés du résidentiel et fournit de précieuses informations sur la manière dont vivent les Européens – et à quel coût. Dans la présente édition, nous continuons à observer la manière dont l’économie européenne influence les marchés du résidentiel. Les perspectives actuellement plus positives offertes par l’environnement européen pourraient contribuer à stimuler le marché de l’immobilier au cours de l’année à venir, mais des faits nouveaux au niveau régional, tels qu’une future aggravation de la taxation en Belgique, continuent d’exercer une influence non négligeable.* »

En Belgique, le prix moyen des transactions pour une résidence neuve est passé à 2.100 euros le m².

Alors que les prix d’achat pour de nouvelles habitations ont, par rapport à 2012, considérablement diminué dans des pays comme l’Espagne (-14%) et l’Italie (-5%), les prix en Belgique ont augmenté d’environ 2% pour atteindre 2.100 euros le mètre carré. L’augmentation annuelle modérée des prix constatée sur le marché belge devrait se poursuivre en 2014 afin de tenir compte de l’inflation. Les Pays-Bas, l’Irlande, le Danemark et l’Autriche

enregistrent également un prix moyen de 2.000 euros le mètre carré. La Belgique, l'Irlande et l'Espagne présentent la part la plus importante de grands appartements en termes de nombre de chambres.

L'indice d'accessibilité à la propriété atteint 3,6 en Belgique, contre 8,5 au Royaume-Uni.

C'est au Danemark, en Allemagne et au Portugal que l'achat d'une habitation est le plus accessible. Ces pays sont suivis par un groupe d'autres pays incluant la Belgique, les Pays-Bas, l'Irlande, l'Espagne et l'Autriche, où l'accessibilité à la propriété représente de 3,6 à 5,6 années de salaire brut annuel pour l'achat d'un logement de taille standard de 70 m². C'est en France (7,9), au Royaume-Uni (8,5) et en Russie (10,4) que l'on enregistre le nombre d'années de salaire brut annuel le plus élevé nécessaire pour accéder à la propriété.

Le parc immobilier belge demeure inférieur à la moyenne de l'UE.

En 2013, le parc immobilier moyen s'est légèrement accru dans l'UE, pour atteindre près de 476 appartements pour 1.000 habitants. C'est l'Espagne qui présente le parc immobilier le plus important parmi les pays analysés (18% au-dessus de la moyenne de l'UE), tandis que celui de la Pologne est le plus réduit (25% sous la moyenne de l'UE). Le parc immobilier belge demeure inférieur de 16% à la moyenne européenne.

L'intensité du développement résidentiel s'accroît en Belgique.

La Belgique continue à dépasser (de 22%) la moyenne européenne quant au nombre de permis de bâtir délivrés en 2013, soit un accroissement de 2,3% par rapport à 2012. Parmi les différents pays européens, la France enregistre l'intensité du développement résidentiel la plus élevée (5 appartements achevés par 1.000 habitants). Globalement, l'intensité du développement résidentiel dans l'Union européenne a continué à diminuer, le nombre d'appartements achevés par 1.000 habitants passant de 3,9 en 2011 à 3,3 en 2012 et à 2,5 en 2013.

Le pays présentant l'intensité la plus élevée de développement résidentiel en 2013 est la Russie (6,5 appartements achevés par 1.000 habitants).

En Belgique, l'endettement résidentiel par habitant est comparable à ce qu'il est en France et en Allemagne.

Avec leurs économies en transition et leurs plus bas salaires, les nouveaux venus dans l'UE – la Hongrie, la Pologne et la République tchèque – présentent l'endettement résidentiel le plus faible par habitant. Aux Pays-Bas, cet endettement (48.500 euros) est quatre fois plus élevé qu'en Autriche (12.300 euros), alors que la Belgique (20.500 euros) se situe à un niveau comparable de celui de la France et de l'Allemagne.

Alors que le taux d'endettement lié au parc immobilier – soit la proportion du volume des prêts hypothécaires par rapport au PNB – atteint 52% en moyenne dans l'UE, notre rapport révèle qu'il est de 48,8% en Belgique.

Jean-Paul Loozen, Real Estate & Construction Industry Leader, Deloitte EMEA, conclut : « *En comparaison avec les autres pays analysés, le marché du résidentiel en Belgique demeure relativement favorable et les perspectives sont positives.* »



À 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, de financial advisory services et de consultance. Plus de 2.800 collaborateurs répartis dans 11 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 2013 s'élève à 359 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 200.000 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 32.4 milliards de dollars pour l'année fiscale 2013.

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>.