

## Communiqué de presse

Personne de contact : Evelyne Lekime  
Marketing & Communications Manager  
Tél. : +32 2 600 60 12  
E-mail : [elekime@deloitte.com](mailto:elekime@deloitte.com)

### **Deloitte Property Index – Aperçu du marché européen de l'immobilier résidentiel** **Quelle surface habitable les Européens peuvent-ils acquérir pour 200 000 euros ?**

**Bruxelles, le 12 juillet 2016 – D'après le Property Index de Deloitte, qui offre une vue d'ensemble des marchés européens de l'immobilier résidentiel, les prix moyens du logement en Belgique continuent d'osciller autour de la moyenne européenne.**

Il s'agit de la cinquième 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 des marchés du logement et compare les prix dans certains pays et certaines villes d'Europe.

#### **Quelle surface habitable les Européens peuvent-ils acquérir pour 200 000 euros ?**

Le Property Index examine cette année la surface habitable que les Européens peuvent, en théorie, acheter avec un budget de 200 000 euros. Il révèle que plus on va vers l'est de l'Europe, plus les prix de l'immobilier sont bas. L'immobilier est aussi relativement bon marché en Espagne et au Portugal. En Hongrie, en Pologne et au Portugal, un budget de 200 000 euros permet d'acquérir, en moyenne, une habitation d'environ 200 m<sup>2</sup>, contre respectivement 39 m<sup>2</sup> et 50 m<sup>2</sup> au Royaume-Uni et en France. La Belgique, les Pays-Bas et l'Allemagne se situent au milieu du peloton, avec une surface d'environ 100 m<sup>2</sup>. La différence est encore plus marquée au niveau des villes. À Londres, il semble que 200 000 euros ne donnent droit qu'à 11 m<sup>2</sup>, contre 69 m<sup>2</sup> à Bruxelles, 78 m<sup>2</sup> à Gand et 75 m<sup>2</sup> à Anvers.

#### **Le prix de vente moyen des logements en Belgique a augmenté de 1,54 %**

Les prix des logements neufs ont augmenté dans 12 des 15 pays étudiés en 2015, soit le même chiffre qu'en 2014. Ce constat reflète la stabilité que connaît actuellement le marché européen de l'immobilier résidentiel. Comme l'an dernier, la croissance la plus forte a été enregistrée en Irlande, où les prix ont augmenté de 27 %. L'Irlande est suivie par Israël (10,8 %) et l'Espagne (10,6 %). Après une baisse significative des prix pendant la crise financière, le marché espagnol de l'immobilier se redresse, avec des augmentations de prix de plus de 10 % ces deux dernières années. La Russie affiche la plus forte chute, bien qu'elle soit essentiellement due à la dépréciation du rouble.

Étant donné que la Direction générale Statistique du Service public fédéral Économie n'a pas encore publié de données quant aux transactions immobilières en 2015, nous ne disposons pas de chiffres détaillés par commune concernant l'évolution des prix du logement en 2015. Selon « l'indice des prix des logements » du SPF, les prix du logement ont néanmoins augmenté de 1,54 % sur l'ensemble du territoire belge. Les prix des habitations neuves et existantes ont respectivement augmenté de 4,24 % et de 0,63 %.

Frédéric Sohet, Real Estate & Construction Industry Leader, Deloitte Belgique : « La suppression du bonus logement en Flandre n'a donc pas entraîné de diminution des prix de l'immobilier. Grâce aux taux d'intérêt historiquement bas, le nombre de transactions (+6,4 %) et la valeur des crédits hypothécaires totaux (+23,5 %) ont même considérablement augmenté par rapport à 2014. 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 belge de l'immobilier résidentiel reste stable et a bien résisté pendant les années de crise. »

### **Accessibilité financière des logements**

Notre étude mesure l'accessibilité financière des habitations dans chaque pays en se basant sur le nombre de salaires annuels bruts nécessaires à l'acquisition d'une nouvelle construction standard (70 m<sup>2</sup>). Avec un ratio de 3,7, la Belgique se classe parmi les pays où les logements sont les plus abordables, aux côtés de l'Allemagne et des Pays-Bas. Il convient toutefois de relativiser cette statistique étant donné la différence importante entre les salaires bruts et nets en Belgique, en raison de la fiscalité lourde sur les revenus du travail. C'est au Royaume-Uni que les logements sont les moins accessibles (11 salaires annuels bruts).

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

L'endettement des ménages (l'importance de leur dette résidentielle par rapport à leurs revenus disponibles) est l'un des facteurs déterminants de l'augmentation des prix du logement. Notre étude révèle qu'il n'y a pas d'accumulation excessive de dettes par les ménages belges. Le rapport entre la dette résidentielle et le revenu disponible par ménage est de 83 % en Belgique, soit davantage qu'en France (66 %) et en Allemagne (66 %), mais bien moins qu'au Royaume-Uni (116 %) et aux Pays-Bas (197 %).

### **Fondamentaux sains du marché belge du logement**

Par rapport à d'autres pays européens, le marché belge de l'immobilier n'a pas tellement souffert pendant la crise financière. Depuis 2010, le prix nominal de l'immobilier résidentiel a augmenté de 9,3 %. Le risque de correction de prix majeure semble limité, car le marché de la propriété résidentielle s'appuie sur des fondamentaux sains. On n'observe ni offre excédentaire ni accumulation excessive de dettes par les ménages. Les principaux risques pour le marché de l'immobilier à moyen terme 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. Des modifications de la fiscalité ont été introduites ou annoncées dans les trois régions en 2014 et 2015, ce qui semble mettre un terme à la tendance des pouvoirs publics à stimuler fiscalement l'achat d'une habitation propre.

« Un autre risque réside, selon nous, dans la grosse différence entre l'offre et la demande sur certains sites. À long terme, la question se pose de savoir si les rendements serrés actuels sur certains produits d'investissement résidentiels resteront tenables », conclut Frédéric Sohet.

###

**Deloitte en Belgique**

Avec plus de 3 200 collaborateurs et 10 agences en Belgique, Deloitte est la plus grande organisation du secteur de l'audit, de la comptabilité, du conseil juridique et fiscal, de la consultance et du conseil financier.

Nous offrons nos services à de grandes entreprises nationales et internationales ainsi qu'à des PME, au secteur public et à des organisations sans but lucratif. Deloitte Belgique est une organisation autonome et indépendante et une entité membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. L'organisation a réalisé un chiffre d'affaires de 432 millions d'euros pour l'exercice fiscal 2016.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited est une organisation composée de sociétés membres indépendantes, qui tend vers une qualité optimale en fournissant des services et des conseils professionnels. L'offre de services repose sur une stratégie mondiale déployée dans plus de 150 pays. Pour ce faire, nous pouvons compter sur l'expertise de plus de 225 000 professionnels dans le monde. Nous avons réalisé un chiffre d'affaires de plus de 35,2 milliards de dollars pour l'exercice fiscal 2015.

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, consultez <http://www.deloitte.com/about>.