

Communiqué de presse

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

Deloitte Property Index Aperçu du marché résidentiel Européen

Le prix de vente de l'immobilier belge augmente à Bruxelles, mais baisse à Gand. L'étude Deloitte Property Index esquisse les grandes tendances sur les marchés européens de l'immobilier résidentiel.

Bruxelles, le 19 juillet 2017. En Belgique, les prix de l'immobilier résidentiel ont, ces 15 dernières années, plus que doublé en valeur nominale, mais depuis 2011, la croissance s'est fortement ralentie. Ceux-ci ont légèrement progressé de 1,1% en 2016. Une augmentation a été constatée à Bruxelles (+2,70%) et Anvers (+0,50%) au contraire de Gand (-3,2%) où l'on a enregistré une diminution. C'est ce qui ressort de l'étude Property Index de Deloitte, un panorama annuel du marché européen de l'immobilier résidentiel. En Belgique, le rendement locatif de l'immobilier est voisin de la moyenne européenne.

La sixième édition de l'étude annuelle Property Index de Deloitte compare les marchés immobiliers résidentiels en Europe. Le rapport analyse les facteurs qui influencent l'évolution des marchés résidentiels. Il compare les prix entre pays et villes d'Europe.

Rendement : le plus élevé au Danemark, le plus bas au centre de Londres

L'étude Property Index s'est penchée cette année sur le rendement obtenu par la mise en location de biens résidentiels. Le plus grand marché locatif d'Europe se trouve en Allemagne, où 54% de tous les ménages louent leur logement. En Belgique, la proportion est de 24%, un chiffre voisin de ce que l'on constate aux Pays-Bas, en France et au Royaume-Uni. Les villes les plus intéressantes pour investir en termes de revenus locatifs se situent au Danemark, en Pologne et en Hongrie. Dans les villes analysées pour ces pays, le rendement fluctue entre 6 et 8%. Quant aux rendements les plus faibles, on les trouve dans le centre-ville de Londres (2,0%), suivi de Paris (2,8%) et Vienne (2,8%). En Belgique, les rendements des villes de Bruxelles (4,2%), Anvers (4,5%) et Gand (4,3%) sont proches de la moyenne européenne pour les grandes zones urbaines.

En Belgique, le prix de vente moyen des habitations a légèrement augmenté de 1,1%

Les prix des logements progressent dans tous les pays étudiés, sauf au Royaume-Uni (-9,0%) et en Italie (-1,5%). Le marché le moins performant est celui de Londres, un phénomène qui s'explique par le recul de la livre britannique suite au vote sur le Brexit. La croissance la plus vigoureuse est constatée en Slovaquie, où les prix ont grimpé de manière impressionnante (26,5%), suivie du Danemark (+10,8%), de la Pologne (+9,7%) et de la Hongrie (+9,7%). Les prix de ventes en Espagne et en France ont augmenté de 4,4% et 1,4%.

En Belgique, les prix de l'immobilier résidentiel ont, ces 15 dernières années, plus que doublé en valeur nominale, mais depuis 2011, la croissance s'est fortement ralentie. Les prix de l'immobilier résidentiel ont

légèrement progressé de 1,1% en 2016. Ils ont augmenté à Bruxelles (+2,7%) et à Anvers (+0,5%), au contraire de Gand où l'on enregistre une diminution (-3,2%).

Frédéric Sohet, Real Estate & Construction Industry Leader, Deloitte Belgium, explique : « *Le marché immobilier belge conserve des fondamentaux solides. Il est alimenté par l'appétit des petits investisseurs et la rareté des terrains à bâtir. Nous n'observons pas d'excédent d'offre, et la situation financière des ménages belges reste robuste. À notre avis, l'augmentation modérée du prix des logements en Belgique, correspondant à l'inflation, va se maintenir. Le marché belge de l'immobilier résidentiel reste stable. Son comportement n'a d'ailleurs pas souffert des années de crise.* »

Belgique, Allemagne et Pays-Bas : les logements les moins chers

L'étude Deloitte Property Index détermine dans quelle mesure les logements des différents pays sont abordables, en fonction du nombre d'années de salaire brut qu'il faut consacrer à l'achat d'un bien neuf standard (70m²). Avec un ratio de 5,3, la Belgique est un des pays où les logements sont les plus abordables, avec l'Allemagne et les Pays-Bas. Il convient cependant de nuancer ces chiffres en raison de l'importante différence entre le brut et le net en Belgique, une différence due à un impôt sur le revenu relativement lourd. Les habitations les moins abordables se trouvent en Tchèque (11 ans de salaire brut) et au Royaume-Uni (10 ans de salaire brut).

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

L'endettement des familles (le rapport entre la dette hypothécaire et le revenu disponible) est un des facteurs qui conditionnent la croissance du prix des logements. L'étude Deloitte montre que les ménages belges ne sont pas endettés à l'excès. Le rapport de la dette hypothécaire totale au revenu disponible total s'élève à 88% en Belgique. C'est plus qu'en Allemagne (67%), mais beaucoup moins qu'aux Pays-Bas (193%), au Danemark (175%) ou au Royaume-Uni (104%).

Le marché belge des logements : des fondamentaux sains

Le risque d'une correction de prix prononcée reste limité. En effet, le marché belge de l'immobilier résidentiel s'appuie sur des fondamentaux sains. À moyen terme, les risques résident dans une hausse des taux d'intérêt et dans un changement de la fiscalité immobilière. Une augmentation des taux d'intérêt est vraisemblable. En Belgique, le taux moyen était de 2,1% en 2016. Quant à l'évolution de la fiscalité immobilière, elle est difficile à prédire. Le gouvernement actuel planche sur un « tax shift » qui devrait réduire les prélèvements sur le travail. L'influence de cette réforme sur le marché immobilier dans les prochaines années n'est pas encore connue. Ces dernières années, plusieurs modifications fiscales ont été mises en œuvre, suggérant la fin probable de la tendance des pouvoirs publics à encourager fiscalement l'achat d'un logement propre. Autre facteur à prendre en compte : les critères de capital plus stricts que la Banque Nationale va imposer aux banques pour les crédits dont le montant emprunté dépasse 80 pour cent de la valeur du bien.

###

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 conseil financier et de consultance.

Plus de 3.500 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 2017 s'élève à 480 millions d'euros.

Deloitte Belgium SCRL est la société affiliée belge de Deloitte NWE LLP, une firme membre of 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



244.400 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 36.8 milliards de dollars pour l'année fiscale 2016.

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 d'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>.