

Les Belges ont toujours une brique dans le ventre

Analyse Belfius Research

Les dépenses de consommation n'ont enregistré qu'une croissance modérée en 2016 mais les ménages belges ont investi massivement dans le marché du logement. 5,5 milliards d'euros ont été investis par trimestre dans l'immobilier résidentiel, soit une croissance de 6 % par rapport à l'année dernière.

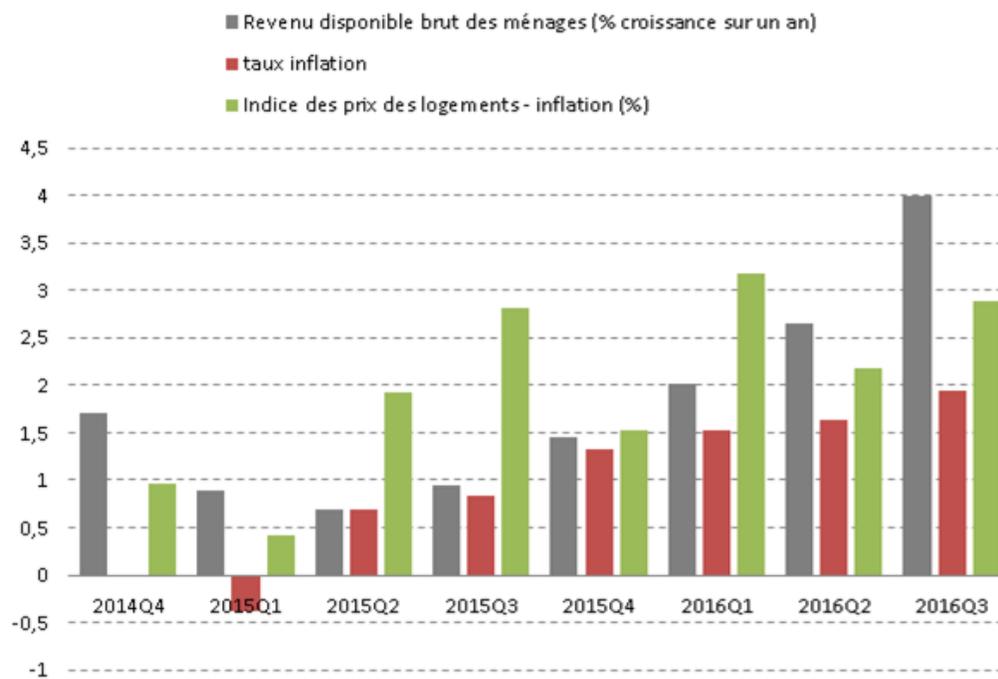
En matière d'octroi de crédits hypothécaires, l'intérêt croissant pour le marché du logement s'est traduit par une hausse de 16,4 % comparé à 2015, soit un volume de 25,6 milliards de crédits-logement octroyés (chiffres de janvier à novembre 2016 inclus). Plus de 2/3 des crédits octroyés servent à financer l'achat d'une habitation tandis que les prêts visant à financer une nouvelle habitation ont baissé de 3 % et ne représentent plus que 10 % du total.

Les notaires ont fait état d'une hausse de plus de 8 % des transactions d'achat, les prix nominaux des appartements enregistrant une hausse particulièrement élevée. L'indice des prix de l'immobilier résidentiel (SPF Économie) qui mesure les variations de prix de toutes les habitations, tant neuves qu'existantes, a grimpé de 2,8 % au cours des neuf premiers mois de 2016, tandis que les prix à la consommation ont augmenté de 1,7 % au cours de la même période. Nous estimons le risque d'effondrement du marché relativement faible étant donné qu'en 2016 (T1 jusqu'au T3 inclus), le revenu brut disponible des ménages a progressé de 2,9 %, avec une hausse (en glissement annuel) particulièrement forte au troisième trimestre (voir graphique).

La baisse des taux constitue probablement la principale raison justifiant l'attrait pour le marché immobilier résidentiel. Les taux des crédits hypothécaires d'une durée de 10 ans ou plus se sont contractés d'un demi pour cent en 2016, atteignant un plancher record de 2 %. La part relative des refinancements dans le total des crédits octroyés a quant à elle baissé durant le deuxième semestre de 2016 mais reste supérieure à la moyenne (23 % en novembre).

Notre scénario de base mise sur une hausse limitée du taux à long terme dans la zone euro et en Belgique en 2017. En revanche, il ne devrait pas en résulter une correction négative sévère des prix immobiliers. Le principal facteur de risque pour le marché hypothécaire réside dans un affaiblissement éventuel du marché du travail mais le sentiment économique s'est amélioré au cours des trimestres précédents et nous anticipons plutôt un nouveau recul du chômage et un marché du travail toujours solide. En outre, les taux à court terme resteront négatifs pendant un certain temps encore sous l'effet de la politique de la BCE. Le faible niveau de rémunération des produits d'investissement classiques soutiendra également l'intérêt pour le marché immobilier en 2017.

Source : BNB/SPF Économie



Pour plus d'infos :

Belfius Research

Frank Maet
Senior Economist
+32 2 222 69 97
frank.maet@belfius.be

Dr. Geert Gielens
Chief Economist
+32 2 222 70 84
geert.gielens@belfius.be