

L'immobilier résidentiel a soutenu la croissance du secteur de la construction en 2016

L'immobilier belge n'est pas fortement surévalué Prévisions pour 2017

Analyse Belfius Research

En 2016, les Belges ont considérablement investi dans leurs habitations. Les investissements dans l'immobilier résidentiel se sont accrus de 5,4 % par rapport à 2015, environ 5,5 milliards d'euros par trimestre étant ainsi injectés dans le marché immobilier belge. La reprise de la croissance dans la construction a pu ainsi continuer à se développer et le secteur a, au T3 2016, affiché une hausse pour le sixième trimestre consécutif.

Au cours des dix premiers mois de l'an dernier, près de 44.600 permis de bâtir ont été délivrés pour de l'immobilier résidentiel, soit 12,9 % de plus qu'à la même période de 2015. Ce sont principalement les appartements qui ont eu le vent en poupe (+17,7 %). Les permis pour les maisons sont également en hausse (+6 %), tandis que la rénovation d'immeubles résidentiels a reculé de 5,6 % au cours des dix premiers mois de 2016, comparée à la même période de l'année précédente.

En matière d'octroi de crédits hypothécaires, l'intérêt accru pour le marché immobilier s'est traduit par un accroissement de 15,8 % par rapport à 2015, ce qui représente 28,6 milliards de crédits-logement octroyés. À l'instar des permis de bâtir, les crédits ont surtout été accordés au cours des quatre premiers mois de 2016.

Selon l'Union professionnelle du crédit (UPC), le montant moyen emprunté par dossier (pour acheter une habitation) est passé à 153.000 euros au dernier trimestre de 2015. La part relative des refinancements dans le total des crédits octroyés a toutefois reculé au second semestre de 2016, mais elle reste supérieure à la moyenne (20 % en décembre).

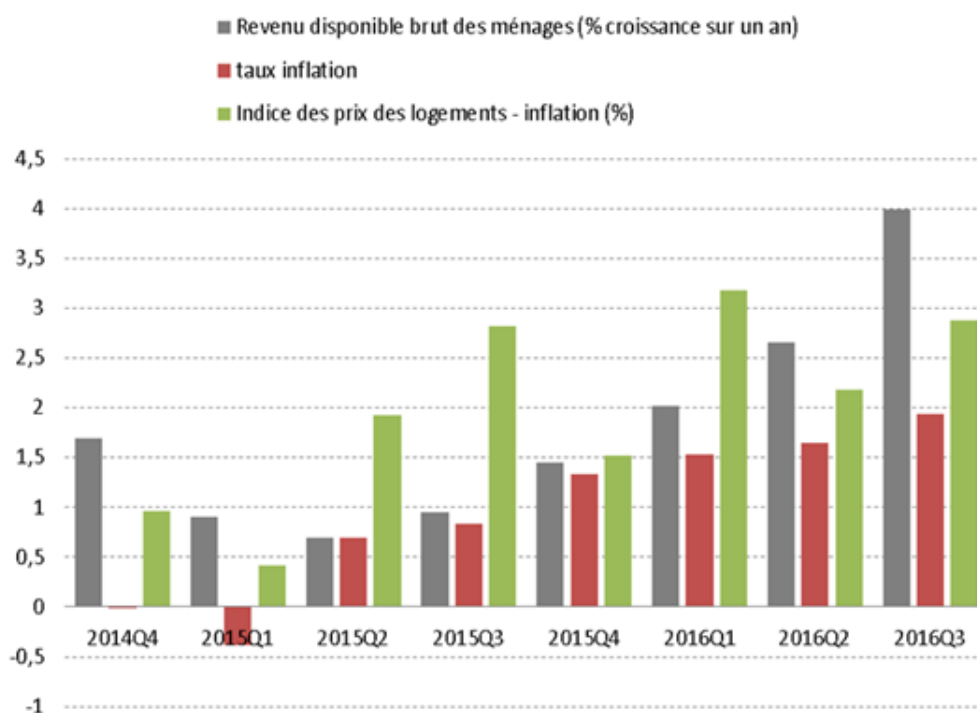
Les taux d'intérêt fixes des crédits hypothécaires ont de nouveau reculé en 2016, alors que les taux d'intérêt variables ont augmenté. Le taux d'un crédit hypothécaire 'avec une période initiale fixe de plus de dix ans' a diminué l'an dernier de 2,5 % à 2,0 % et avec une période fixe entre cinq et dix ans, il a baissé en moyenne de 2,37 % à 1,86 %. Rien d'étonnant dès lors à ce que neuf emprunteurs sur dix aient opté pour un taux fixe, ou pour un taux variable à partir de la dixième année. En raison des taux d'intérêt bas, la part relative des crédits à taux révisable chaque année est passée sous la barre des 1 pour cent, ce qui suggère que le marché immobilier secondaire belge est bien protégé dans les prochaines années contre une hausse éventuelle des taux à court et long terme.

L'immobilier belge n'est pas fortement surévalué

Sur le marché immobilier, les notaires ont enregistré une croissance des transactions d'achat de plus de 8 % pour 2016 et les prix nominaux des appartements se sont envolés. C'est surtout à Bruxelles et en Flandre que le marché s'est emballé avec une augmentation du nombre de transactions de plus de 12 et 13 %. En Wallonie, en revanche, le volume des transactions a reculé de près de 3 %. L'indice des prix de l'immobilier résidentiel (SPF Économie) qui mesure la variation de prix tant des habitations nouvelles que des habitations existantes, a progressé de 2,8 % au cours des neuf premiers mois de 2016, tandis que l'inflation générale des prix à la consommation gagnait 1,7 % pour la même période.

Nous estimons que le risque d'effondrement du marché est assez faible parce qu'en 2016 (du T1 au T3), le revenu disponible brut des ménages s'est amélioré de 2,9 %. De même, si nous remontons un peu plus dans le temps (une croissance nominale des prix des maisons de 4,2 % depuis le T1 2011) et que nous tenons compte de l'accroissement du revenu disponible brut des ménages belges pour la même période (+10 %), nous ne constatons pas de surévaluation ou de hausse de l'impossibilité de payer.

Indice des prix de l'immobilier résidentiel par rapport à l'inflation et au revenu disponible brut (croissance en % en glissement annuel)



Source : Baromètre des notaires/BNB/SPF ÉCONOMIE

Prévisions pour 2017

La baisse des taux était certes la raison majeure de la hausse du marché de l'immobilier résidentiel en 2016. Le taux hypothécaire moyen pour les crédits d'une durée de 10 ans ou plus a diminué d'un demi pour cent en 2016 pour atteindre un nouveau plancher record de 2 %. La baisse des taux rend le crédit

pour une habitation meilleur marché mais ravive également l'intérêt pour l'immobilier en tant qu'investissement. Le rendement faible des investissements classiques a poussé les investisseurs ces dernières années vers l'immobilier résidentiel.

Dans notre scénario de base, nous voyons une augmentation limitée des taux à long terme dans la zone euro et en Belgique en 2017, mais nous ne prévoyons pas de forte correction négative des prix de l'immobilier à la suite de ce mouvement. Les investissements dans l'immobilier résidentiel par les ménages belges augmenteront de nouveau, selon nous, en 2017 parce que les conditions de financement restent toujours intéressantes. Ces derniers trimestres, le sentiment économique s'est amélioré et comme nous prévoyons une nouvelle baisse du chômage, nous pensons que la confiance continuera à être soutenue. En outre, les taux à court terme resteront négatifs encore un certain temps en raison de la politique de la BCE. Ce faible rendement des produits d'investissement classiques soutiendra également en 2017 l'intérêt pour le marché de l'immobilier résidentiel.

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