



Le marché du logement en Belgique

Dans ce Market Info, Frank Maet nous fait part de sa vision du marché du logement en Belgique. Spécialiste des biens immobiliers et fort de son expérience de senior economist dans le département Belfius Research, il nous donne son avis sur la fixation des prix. Nous lisons en effet souvent que le marché immobilier belge est surévalué. Qu'en est-il vraiment?

Rétrospective 2016: l'immobilier résidentiel propulse la croissance de la construction

Selon les premières estimations, l'économie belge n'a progressé que de 1,2% en 2016. Cependant, les ménages ont considérablement investi dans leurs habitations l'an dernier. 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 ainsi pu continuer à se développer.

Au cours des dix premiers mois de l'an dernier, près de 44.600 permis de bâtir ont été délivrés pour l'immobilier résidentiel, soit 12,9% de plus qu'à la même période de 2015. Ce sont surtout les appartements qui en ont bénéficié (+17,7%) mais les maisons d'habitation avaient aussi leur mot à dire (+6%). La rénovation des immeubles résidentiels a reculé de 5,6% au cours des dix premiers mois de 2016, comparée à la même période de l'année précédente.

La plupart des permis ont été octroyés en Flandre lors du premier semestre à la suite d'une flambée des demandes fin 2015. À partir de juin 2016, la tendance a considérablement régressé.

Évolution sur le marché des achats en 2016: Risque de surévaluation?

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. (voir graphique).

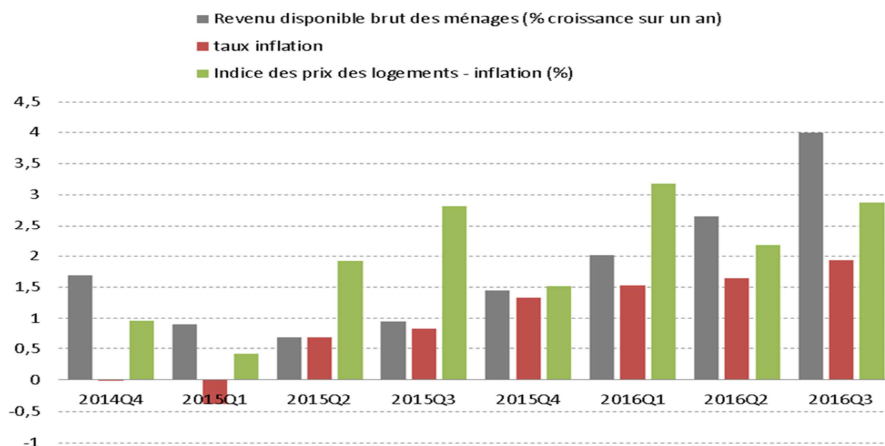
Nous estimons que le risque d'effondrement du marché est assez faible parce qu'en 2016 (du T1 au T3), le revenu disponible brut des ménages s'est amélioré de 2,9% (voir graphique). C'est surtout au troisième trimestre de l'an dernier que le revenu disponible a fortement augmenté (en glissement annuel). 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.

Dans son rapport de novembre 2016, le FMI a conclu que l'évolution des prix de l'immobilier belge ces dernières années n'était pas exagérée et que ce dernier n'était manifestement pas surévalué.

Si nous faisons une comparaison avec nos pays voisins, nous remarquons que l'inflation des prix des maisons en Belgique depuis 2001 n'est pas exagérée, compte tenu de la croissance du revenu.

Graphique: 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 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.

Jan Vergote – Head of Investment Strategy

Belfius Banque & Assurances

**Vous souhaitez de plus amples
informations sur le sujet?**

**N'hésitez pas à nous appeler au
n°02 222 10 22.**