

Boom de la dette hypothécaire des Belges

En cause, la baisse des taux d'intérêt et la hausse des prix de vente, selon une étude de Deloitte. Mais pas seulement.

L'EUROPEAN PROPERTY INDEX DE DELOITTE, qui compare les marchés immobiliers résidentiels de 16 pays d'Europe, vient de paraître.

Parmi les différents paramètres étudiés, il en est un que Deloitte a plus précisément relevé cette année: l'encours de la dette immobilière globale d'un pays (englobant les emprunts hypothécaires de tous les ménages, aussi bien ceux qui débutent que ceux qui se terminent) par rapport aux revenus annuels bruts disponibles.

De quoi observer qu'au cours des dix dernières années, la dette hypothécaire des ménages belges a augmenté de moitié! "Oui", confirme Sam Bordon, Senior manager chez Deloitte, "elle a considérablement augmenté, passant de 62% en 2008 à 94% en 2018 [soit quelque 233 milliards d'euros d'encours de dette hypothécaire pour 247,5 milliards d'euros de revenu disponible brut annuel, NdlR]. Cela représente 20% de plus que la moyenne européenne de 74%."

La raison est facile à comprendre: les taux d'intérêt bas ont poussé les prix à la hausse obligeant les Belges à emprunter davantage pour acheter un logement. Au point d'inquiéter la Banque nationale de Belgique, on le sait, qui exhorte ses ouailles à faire preuve de prudence.

C'est d'ailleurs précisément pour répondre à l'inquiétude de la BNB que Deloitte a fait l'exercice. "Son inquiétude est compréhensible", ajoute Sam Bordon, "mais c'est dans le contexte européen qu'il faut replacer ce chiffre." La Belgique fait certes partie des moins bons élèves, mais il

y a pire: les Pays-Bas alignent un score de 194%, le Danemark de 173% et la Grande Bretagne de 99%. Le Portugal, l'Espagne, la France et l'Allemagne font par contre mieux, avec des scores entre 70 et 65%.

Les prix de l'immobilier neuf, un paramètre important

Du côté des prix, Deloitte relève qu'à l'échelle européenne, la croissance des prix de l'immobilier neuf en Belgique reste modeste. La hausse sur un an (entre 2017 et 2018) atteint entre 4 et 5% à Bruxelles, Anvers et Gand. Le prix moyen d'une construction neuve se situe aux environs de 3 400 euros/m² en Région de Bruxelles-Capitale, 3 300 euros/m² à Anvers et 3 200 euros/m² à Gand. À titre de comparaison, les tarifs tournent autour des 7 000 euros/m² à Oslo, 8 000 euros/m² à Munich, 11 000 euros/m² à Londres et 13 000 euros/m² à Paris. En termes de hausse sur un an, le pompon est enlevé par Barcelone (+30% en un an), mais Prague (+22%) et Copenhague (+12%) ne sont pas en reste.

Sur trois ans cette fois, entre 2015 et 2018, presque partout en Europe, les prix de l'immobilier résidentiel neuf ont augmenté pour atteindre une hausse annuelle moyenne de 5%. Il y a bien sûr des croissances nettement plus vigoureuses, comme en Espagne (7%/an), au Luxembourg (7%/an), aux Pays-Bas (8%/an) et au Portugal (10%/an). La Belgique est dans la moyenne avec une hausse de l'ordre de 3,5%/an. Sur l'ensemble des pays analysés par Deloitte, seule l'Italie connaît un léger recul.

"Malgré la pression à la hausse sur le marché, il ne faut pas s'attendre à une correction de prix dans l'immédiat. C'est une augmentation des taux d'intérêt qui constitue le principal risque pour le marché immobilier. Une telle éventualité n'est pas prévue à court terme", conclut Frédéric Sohet, associé responsable en Immobilier et M&A.

C.M.