



# Tendances du marché immobilier

Décembre 2023

**Deloitte.**  
Private



# Table des matières

---

<b>I.</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>LE MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN (2022)</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>LE MARCHÉ IMMOBILIER BELGE</b>	<b>5</b>
<b>IV.</b>	<b>NOTRE VISION</b>	<b>6</b>
<b>V.</b>	<b>SOLUTIONS EXISTANTES</b>	<b>7</b>

# INTRODUCTION

## Copenhagen

This is the only capital city to record a decrease in transaction prices for new dwellings between 2021 et 2022.

**5,701**

EUR/sqm

Israel ranks as the most expensive country to buy a new home for 2022.

**38%**

The highest annual percentage change in the price of a new dwelling is recorded in Maribor between 2021 and 2022.

**1,237**

EUR/sqm

Bosnia and Herzegovina once again recorded the most affordable prices for residential property at the national level.

High  
lights

**14,1**

Residents in Slovakia must pay the highest multiple of their gross annual salary to buy a new 70 sqm dwelling.

**14,740**

EUR/sqm

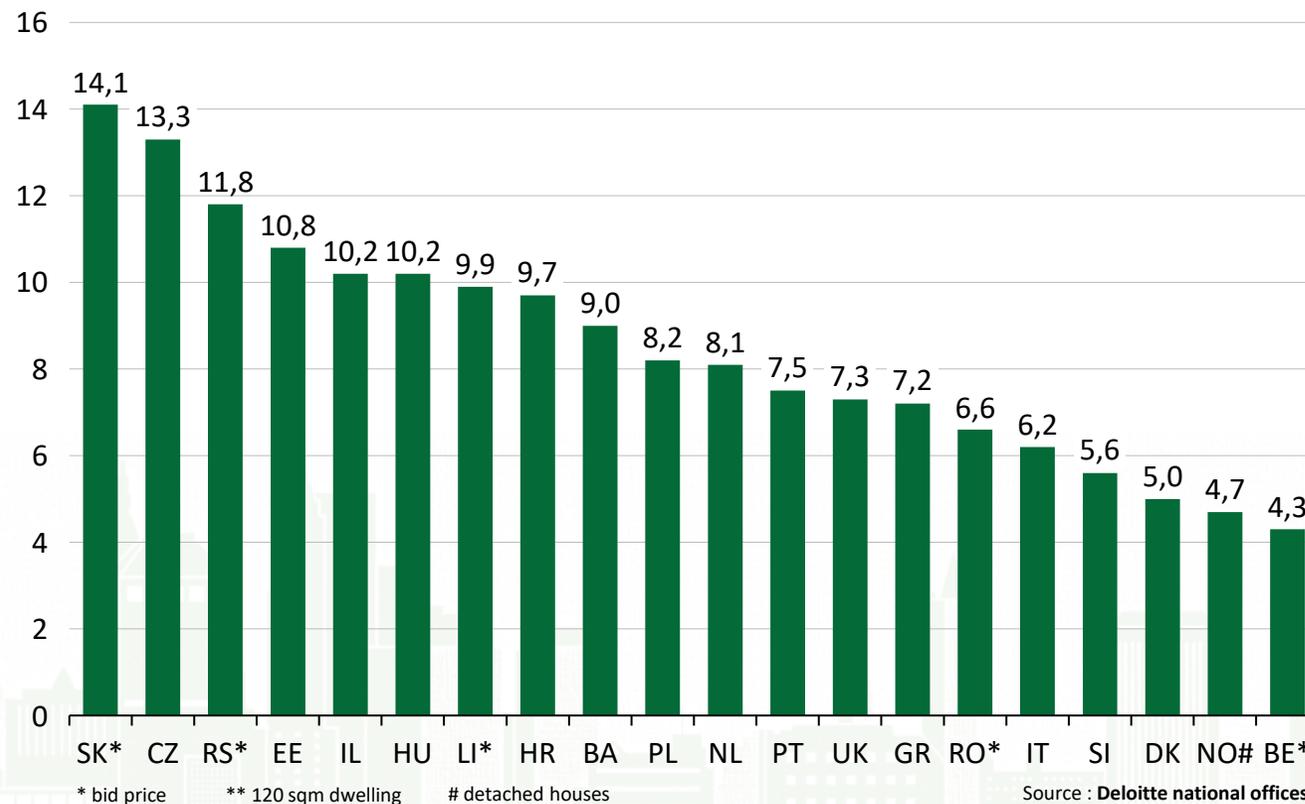
Tel Aviv, ahead of Paris and Munich, is the most expensive city in Europe to buy a square meter of flat.

**32,8** EUR/sqm

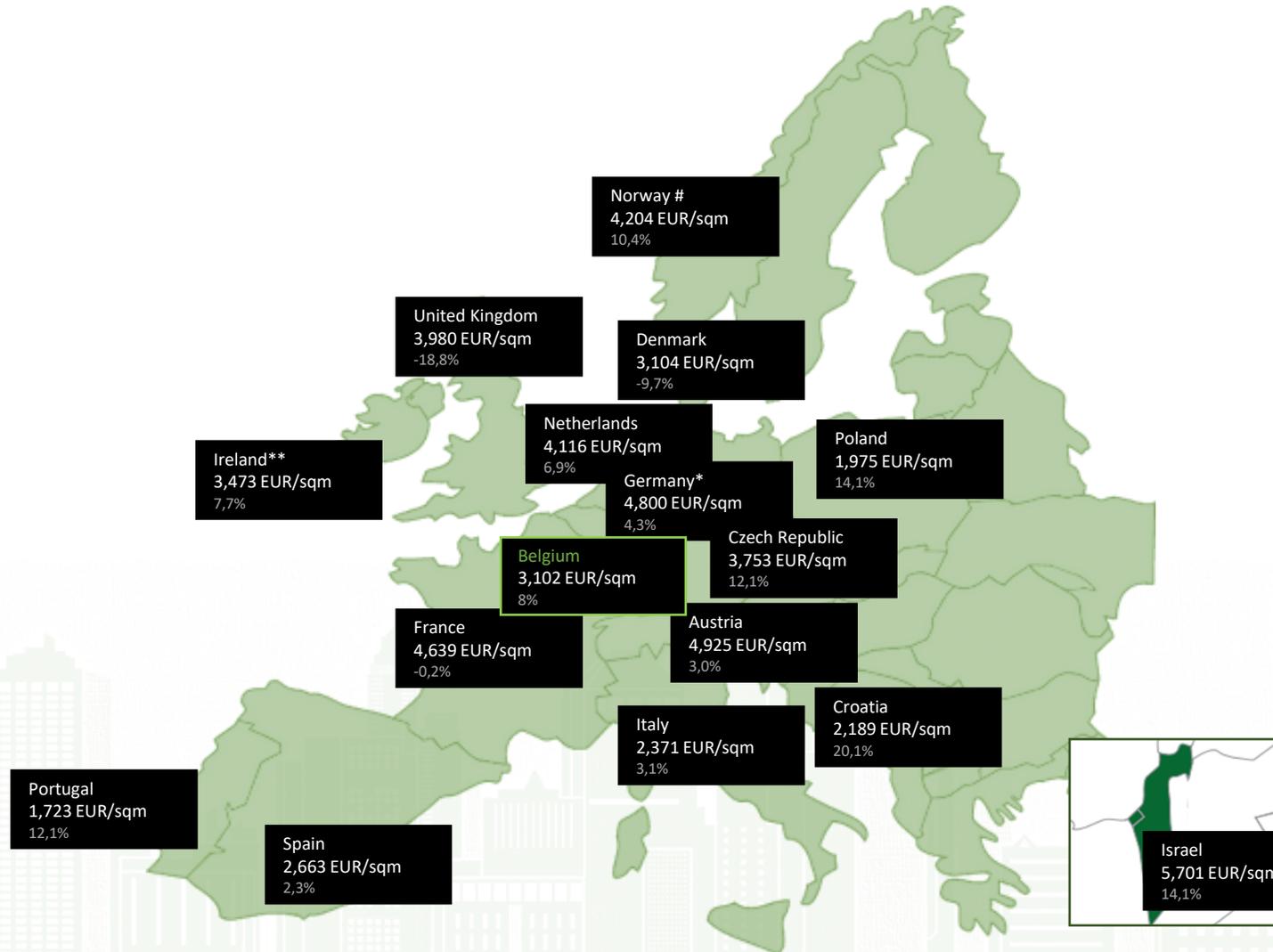
A rent level of average dwelling rent is again the highest in Dublin.

## Affordability of Own Housing

Multiple of annual gross salaries to purchase a 70 sqm dwelling



# LE MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN (2022)



# LE MARCHÉ IMMOBILIER BELGE

## Triple crises

- 1 Court terme :** Augmentation notable des coûts de construction, qui pèse lourdement sur le secteur. Deuxièmement, les coûts de l'énergie sont ont considérablement augmenté, ce qui ajoute à la complexité du défi. Enfin, l'impact de l'opinion publique et les contraintes législatives, notamment celles liées au Green Deal, jouent un rôle significatif dans cette crise.
- 2 Moyen terme :** La production de logements reste insuffisante face à une demande en constante augmentation. Cette carence est exacerbée par la délivrance limitée de permis de construire, qui entrave le développement nécessaire de nouveaux logements. De plus, le coût élevé du foncier continue de poser un sérieux obstacle, rendant la construction de nouveaux logements encore plus coûteuse. Ces facteurs combinés aggravent la crise du logement et nécessitent des solutions stratégiques et efficaces à moyen terme.
- 3 Long terme :** À long terme, la crise du logement en Belgique est exacerbée par la concentration des activités économiques et des services publics dans les grandes métropoles. Cette centralisation crée des 'zones tendues' où la demande de logements dépasse l'offre, accentuant les problèmes d'accessibilité et de coût. Une répartition plus équilibrée du développement économique et des services sur l'ensemble du territoire est nécessaire pour atténuer ces tensions immobilières



### SITUATION DU MARCHÉ



### IMPACTS



\*La hausse de 1% diminue la capacité d'emprunt de 10%. Les taux d'intérêts ayant augmentés d'environ 3% entre 2022 et 2023 (avec une quotité de 80%), cela représente une diminution de la capacité d'emprunt de 30%.

# NOTRE VISION

*Sortir le marché résidentiel de toute notion de logique financière : une démarche essentielle pour assurer un avenir durable et équitable pour les générations futures*



## SOLUTIONS EXISTANTES

### Démembrement de propriété/ Droit emphytéotique



### Leasing immobilier/ Crédit-bail



### Investissement immobilier collectif/ Indivision



### Fonds à caractère social/ Logements sociaux/ Primes

