



Marché immobilier

Etat du marché, quelles prévisions?

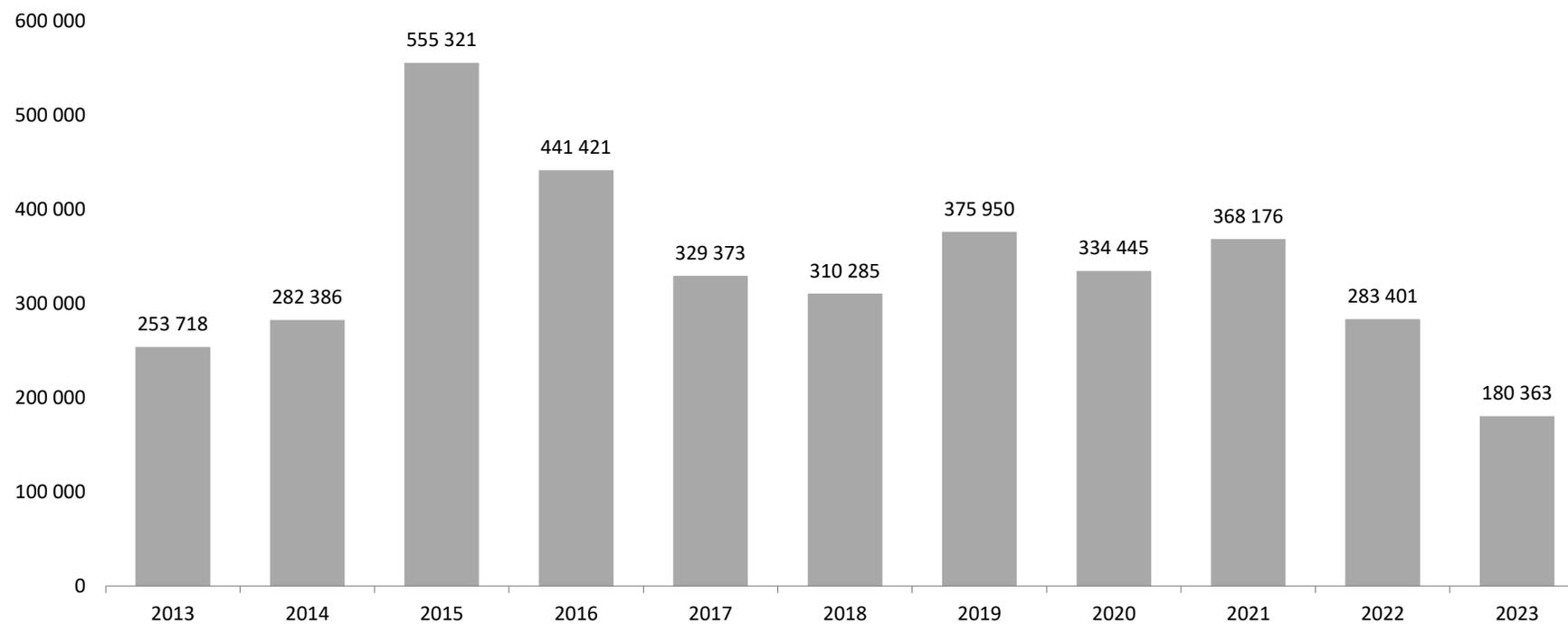
Charlotte de Montpellier, Senior Economist
ING Research
December 2023



do your thing

Les prêts hypothécaires en baisse de 51 % par rapport à 2021

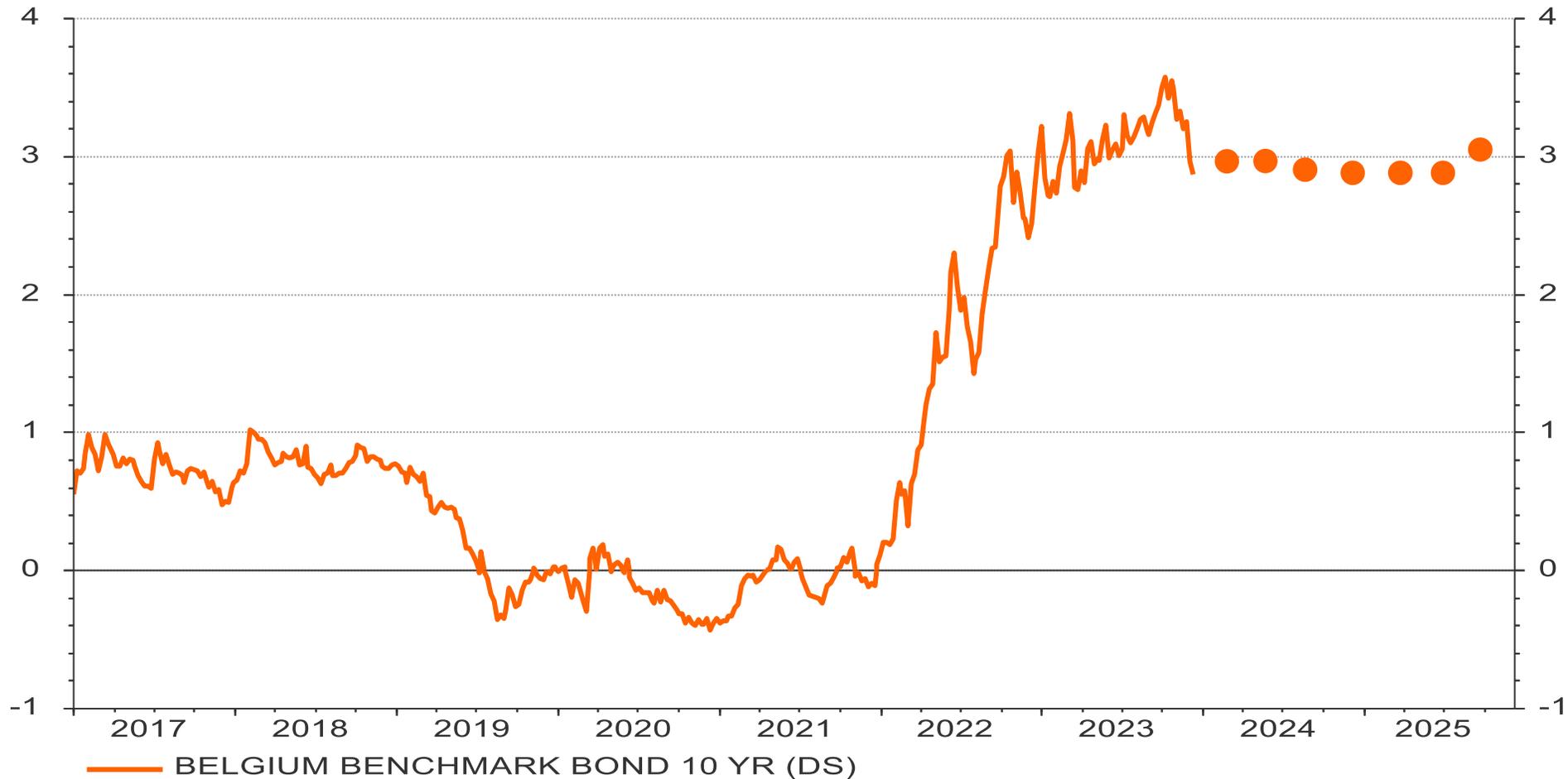
Nombre de prêts hypothécaires accordés au cours des 10 premiers mois de l'année (en milliers)



Source: NBB

Les taux d'intérêt à long terme ont quelque peu baissé récemment, mais il ne faut pas s'attendre à une chute brutale

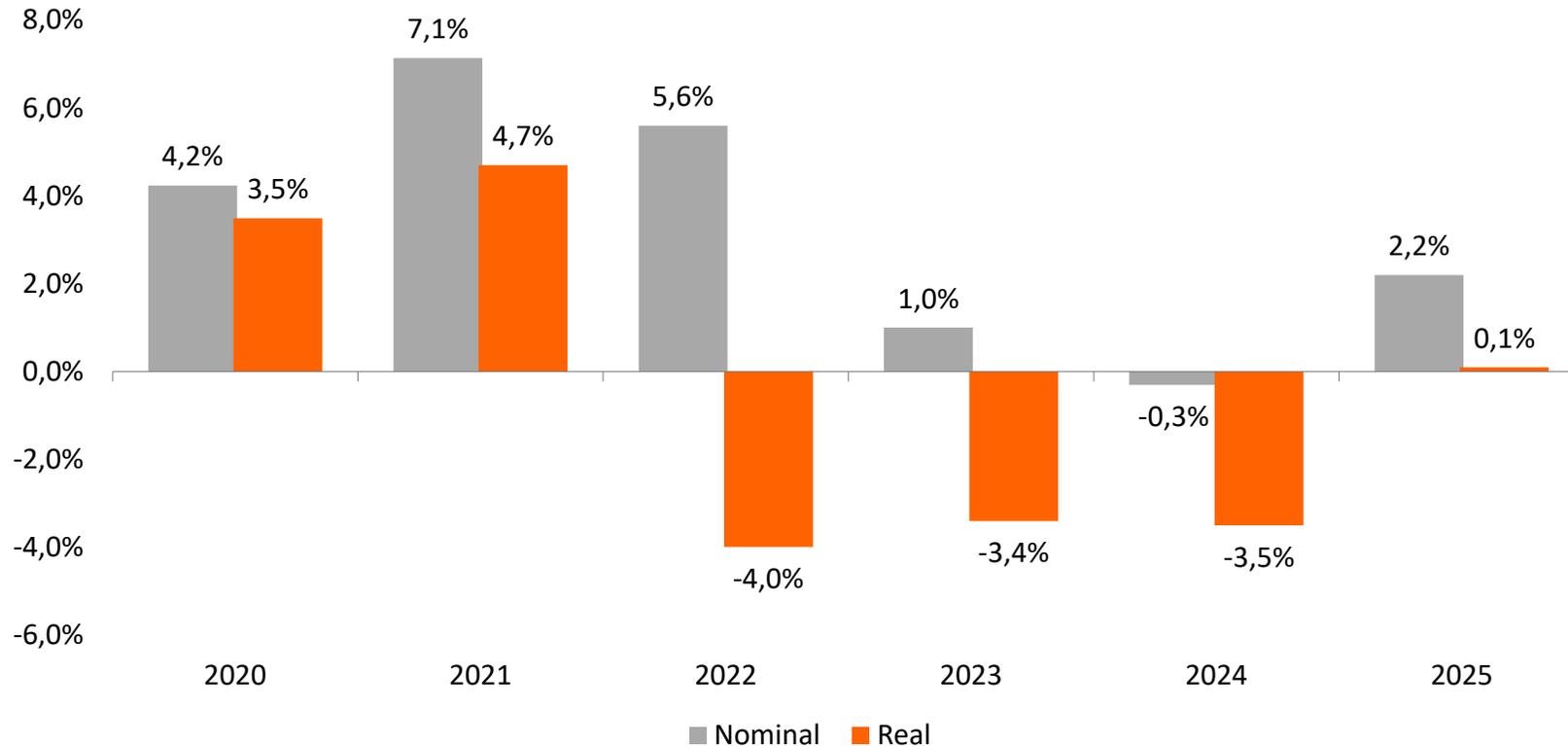
Rendement des obligations d'État belges à 10 ans



Source: LSEG Datastream, ING Economic Research

Nous prévoyons une stagnation nominale des prix de l'immobilier au cours des deux prochaines années

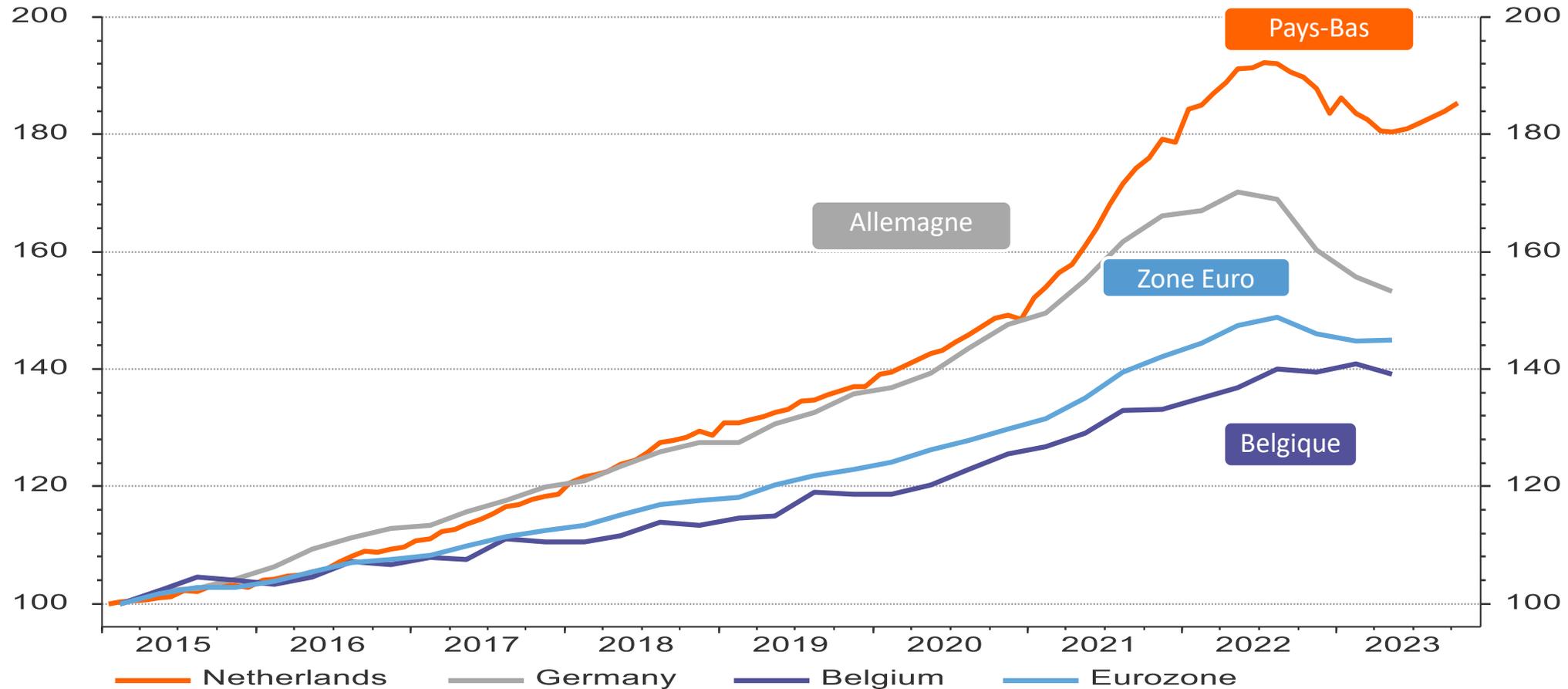
Croissance des prix de l'immobilier en termes nominaux et réels, y compris prévisions ING Research



Source: Statbel, forecasts ING Research

Les prix des logements en Belgique ont moins augmenté que dans les pays voisins

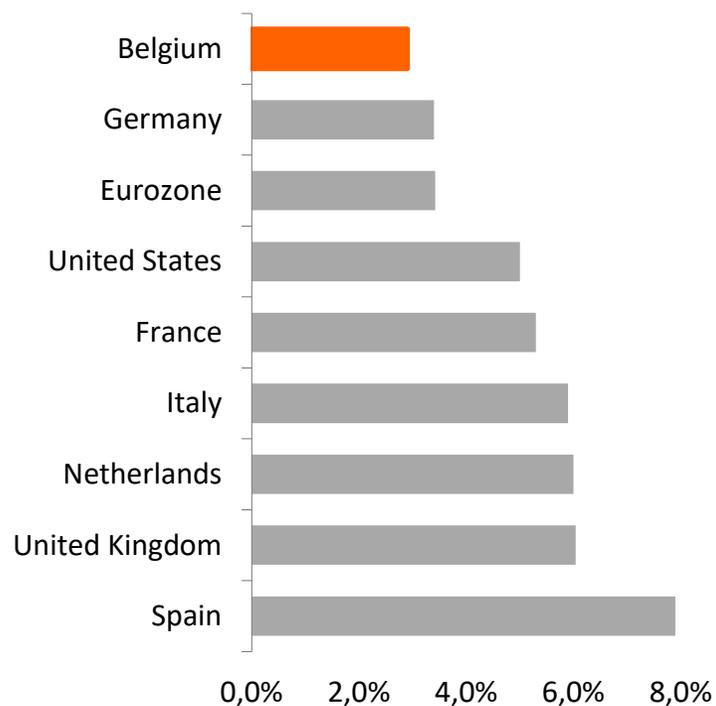
Indice des prix de l'immobilier résidentiel



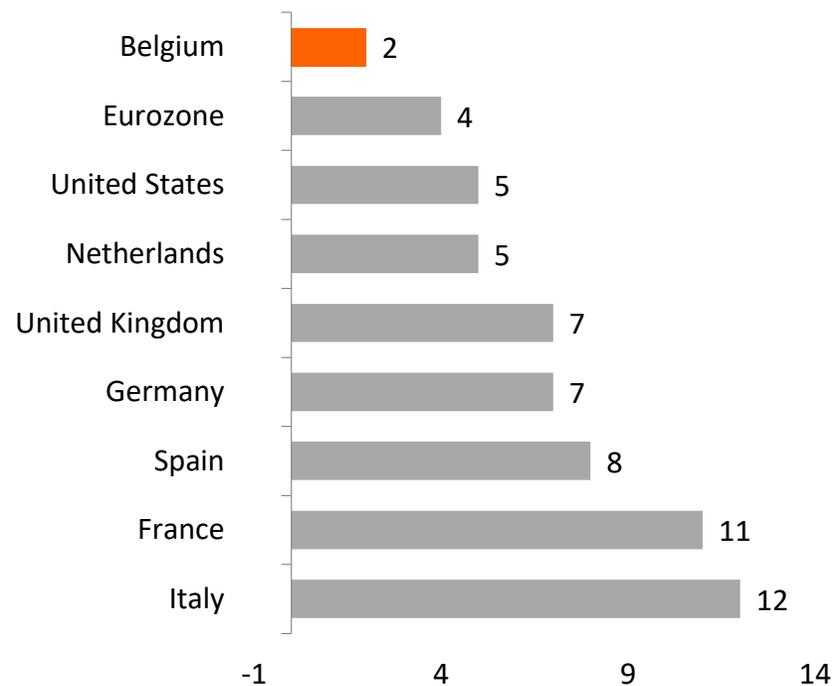
Source: LSEG Datastream, ING Economic Research

Depuis 1990, la Belgique possède l'un des marchés immobiliers les plus stables

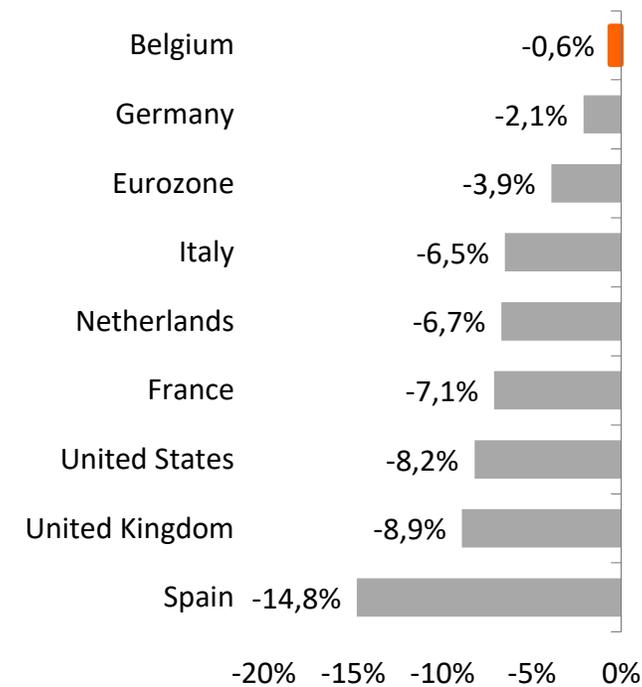
Volatilité des prix de l'immobilier



Nombre d'années de baisse des prix de l'immobilier



Plus forte baisse par an



Source: OECD, analyse ING

La plupart des Belges continuent de croire fermement à de nouvelles augmentations de prix, ce qui constitue un facteur de stabilisation important pour le marché

81%

des Belges croient en une nouvelle hausse des prix de l'immobilier au cours des 12 prochains mois

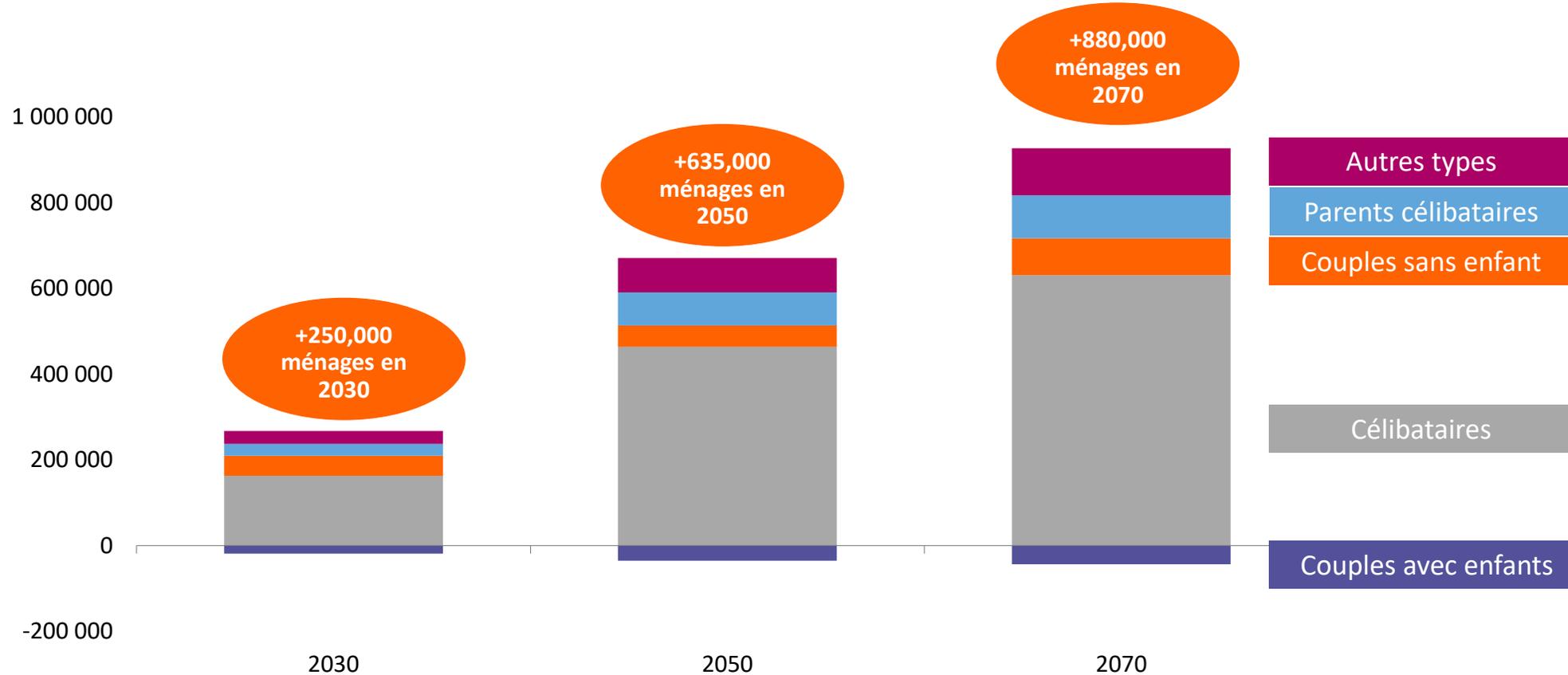
51%

des Belges pensent que les prix ne baisseront jamais dans leur pays

Source: ING consumer survey June 2023

Défi I : Poursuite de la croissance de la demande de biens immobiliers dans les années à venir, mais principalement par des personnes seules

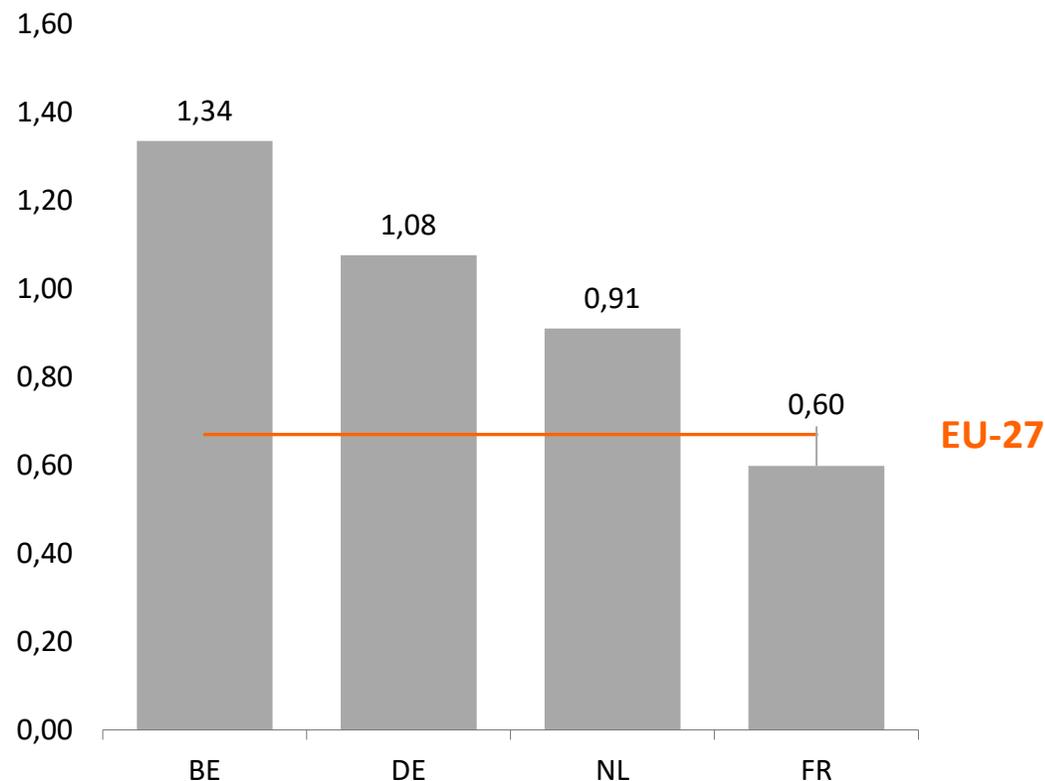
Croissance du nombre de familles par rapport à 2022



Source: Bureau federal du plan, Statbel, calculs ING

Défi II : La Belgique devra faire des efforts supplémentaires par rapport aux pays voisins en termes d'émissions de CO2

Émissions de CO2 par habitant dans l'UE -
secteur résidentiel, 2019



Source: Statbel, Eurostat

Le parc immobilier belge est en moyenne...

...plus ancien

-> 64% de nos bâtiments ont été construits avant 1981

...plus grand

-> 124m² contre 96m² dans l'UE

...et comporte une plus petite proportion d'appartements

-> 22% contre 46% dans l'UE

Le rythme de la transition varie selon les trois régions de Belgique, mais toutes visent l'échéance de 2050

X → Already legally binding

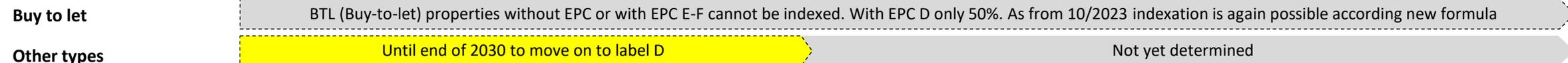
Residential buildings legislations across the 3 regions



Renovation obligation for new transactions (purchase) (5y after deed date) – financial fines for not complying



Renovation obligation for existing properties



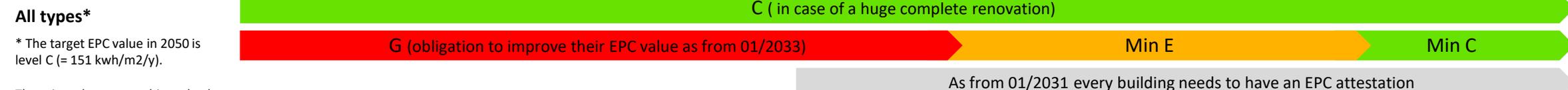
Renovation obligation for new transactions (5Y after deed date)



BTL (existing rental*) As from 01/2028 every building needs to have an EPC attestation

* Applies every change of tenant and every 3 years, as of 2027 minimum label F
BTL (Buy-to-let) properties without EPC or with EPC F-G cannot be indexed. With EPC D or E only 50%. As from 11/2023 indexation is again possible according new formula

Renovation obligation for new transactions/existing properties



* The target EPC value in 2050 is level C (= 151 kwh/m2/y).
There is no law yet on this, only plan with highlevel targets (= Plan Air Climat Energie)
BTL (Buy-to-let) properties without EPC or with EPC F-G cannot be indexed. With EPC E only 50%. As from 10/2023 indexation is again possible according new formula

Impact sur le marché du logement : une maison avec un PEB A se vendait déjà 17% plus cher qu'avec un label moyen

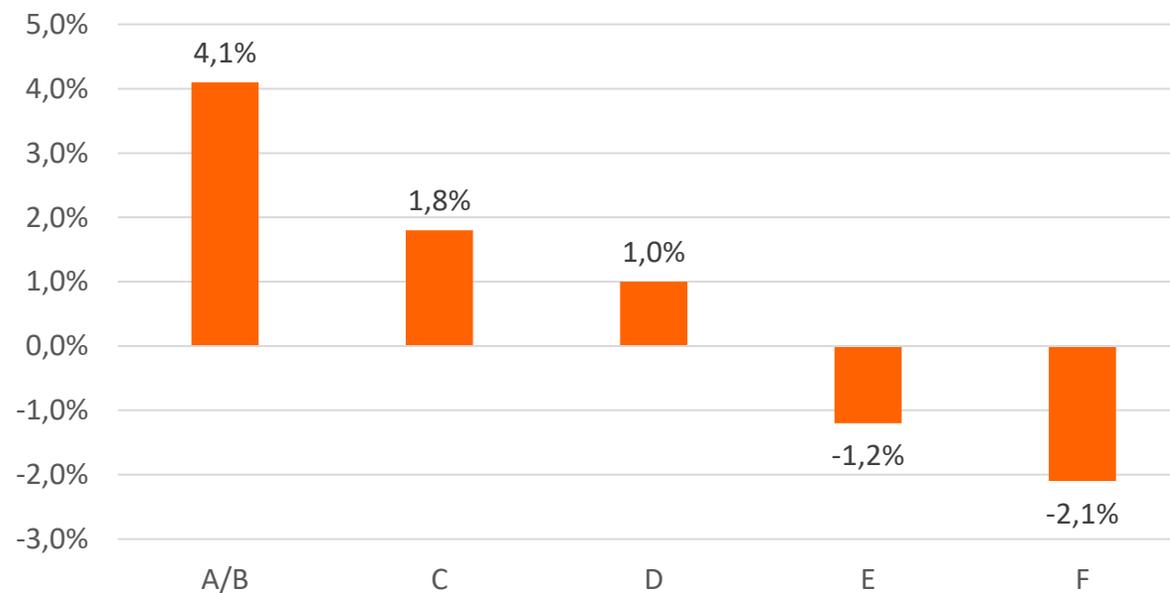
Quel est l'impact du PEB sur la valeur d'un bien immobilier ?

Valeur PEB en kWh/m ²	Augmentation prix logements
50	17%
150	12%
250	6%
350	0%
450	-4%
550	-7%
650	-8%
750	-9%
850	-11%
950	-11%
> 1050	-13%

Par rapport à une maison comparable avec un score PEB de 350 kWh/m², effet mesuré entre le troisième trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2021

Source: NBB, KULeuven

Evolution du prix moyen demandé par m² au 3ème trimestre par rapport à la moyenne de 2022, Flandre



Source: Realo



do your thing

Disclaimer

Ce document a été préparé par le département FICC Research de ING Bank N.V. ("ING") uniquement à des fins d'information, sans tenir compte des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des moyens d'un utilisateur particulier. ING fait partie du groupe ING (à savoir, dans ce contexte, ING Group N.V. et ses filiales et sociétés affiliées).

Les informations contenues dans ce document ne constituent pas une recommandation d'investissement ni un conseil d'investissement, juridique ou fiscal, ni une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente d'un instrument financier. Des précautions raisonnables ont été prises pour s'assurer que ce document n'est pas faux ou trompeur au moment de sa publication, mais ING ne prétend pas qu'il est exact ou complet. ING n'accepte aucune responsabilité pour toute perte directe, indirecte ou consécutive à l'utilisation de ce document. Sauf indication contraire, les opinions, prévisions ou estimations n'engagent que leur(s) auteur(s), à la date du document, et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis.

La distribution de ce document peut être restreinte par la loi ou la réglementation dans différentes juridictions et les personnes en possession de ce document doivent s'informer de ces restrictions et les respecter.

Le présent document est protégé par des droits d'auteur et des droits sur les bases de données et ne peut être reproduit, distribué ou publié par quiconque, à quelque fin que ce soit, sans l'accord préalable exprès d'ING. Tous les droits sont réservés.