

2022-12-16

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Liens:

[NBB.stat](#)[Information générale](#)**Fin 2021, les particuliers détenaient en Belgique un patrimoine immobilier évalué à 1 741 milliards d'euros**

- **Il se compose de terrains, pour une valeur de 1 087 milliards d'euros (soit 62 % du total), et de bâtiments, estimés à 654 milliards d'euros (soit 38 % du total).**
- **La valeur du patrimoine immobilier a augmenté de 5,6 % en 2021.**

Taille du patrimoine immobilier des particuliers

Le patrimoine immobilier couvre la valeur des terrains bâtis et non bâtis et celle des bâtiments (et autres structures).

La valeur des terrains des particuliers¹ est globalement estimée à 1 087 milliards d'euros en 2021. Les terrains supportant des bâtiments résidentiels en représentent la grande majorité (77,9 % en 2021). Les autres principales catégories de terrains en leur possession sont des terrains supportant d'autres bâtiments et ouvrages de génie civil (5,6 %), des terrains à bâtir (5,2 %) et des terrains agricoles (3,6 %).

Le stock immobilier des particuliers sous la forme de bâtiments est quant à lui évalué à 654 milliards d'euros en 2021. Au sein de ce stock, les bâtiments résidentiels comptent pour 636 milliards d'euros.

Le patrimoine immobilier résidentiel des particuliers (qui se compose des terrains supportant des bâtiments résidentiels ainsi que les logements eux-mêmes) s'élève donc à 1 482 milliards d'euros en 2021, soit 85 % de leur patrimoine immobilier en Belgique. Les 15% restants sont constitués de biens non résidentiels et terrains sous-jacents, détenus essentiellement par les indépendants dans le cadre de leur activité productive, et de terrains non bâtis.

Evolution du patrimoine immobilier des particuliers

La valeur des terrains des particuliers a augmenté de 5,4 % par rapport à 2020. Cette évolution s'explique principalement par la hausse importante de la valeur des terrains supportant des bâtiments résidentiels (+6,4 %) ; la valeur des terrains à bâtir, qui représente certes une fraction mineure, a augmenté de 7,4 %. La croissance de la valeur de l'ensemble des autres terrains a été plus limitée (+0,6 %). Le stock immobilier des particuliers sous la forme de bâtiments a, quant à lui, enregistré une augmentation de 6,0 % de sa valeur par rapport à 2020.

Au total, la valeur du patrimoine immobilier des particuliers sis en Belgique s'est accrue de 5,6 % pour s'établir à 1 741 milliards d'euros en 2021. En comparaison, le patrimoine financier net des particuliers s'élève à 1 234 milliards d'euros, soit une hausse de 5,2 % par rapport à 2020².

¹ Les particuliers englobent les ménages résidents, y compris les indépendants, et les institutions sans but lucratif au service des ménages.

² Le patrimoine financier net des particuliers correspond aux actifs financiers des particuliers diminués de leurs engagements financiers.

PATRIMOINE IMMOBILIER SITUÉ EN BELGIQUE DÉTENU PAR LES PARTICULIERS¹

(milliards d'euros)

	2000	2010	2020	2021	2021
					<i>en % des terrains</i>
A. Terrains	302,5	708,7	1 031,1	1 086,9	100,0 %
Terrains supportant des bâtiments résidentiels	203,5	537,9	795,4	846,3	77,9 %
Terrains supportant d'autres bâtiments et ouvrages de génie civil	31,6	50,5	58,3	60,7	5,6 %
Terrains agricoles	33,3	35,3	39,8	39,1	3,6 %
Terrains forestiers	2,2	3,3	3,4	3,5	0,3 %
Plans d'eau utilisés pour l'aquaculture	0,0	0,1	0,2	0,2	0,0 %
Terrains et plans d'eau de loisirs	8,5	26,1	33,2	32,8	3,0 %
Terrains à bâtir	9,0	30,2	53,0	56,9	5,2 %
Autres terrains ²	14,3	25,2	47,8	47,5	4,4 %
B. Bâtiments et structures	286,8	466,7	616,9	654,2	
Bâtiments résidentiels	268,3	448,4	599,0	635,5	
Autres bâtiments et structures	18,5	18,4	17,9	18,7	
C. Patrimoine immobilier (C = A+B)	589,3	1 175,4	1 648,0	1 741,1	

¹ Ménages résidents, y compris les indépendants, et les institutions sans but lucratif au service des ménages (S.14+S.15) ; les chiffres relatifs aux années 1995 à 2021 sont disponibles sur NBB.Stat.

² La catégorie *autres terrains* contient entre autres des jardins, des dunes et des étangs.

La méthode utilisée pour l'estimation du stock de terrains fait l'objet d'une publication détaillée³. Le point de départ consiste en une multiplication du volume de terrains (parcelles), situation au 31 décembre, par leur prix (prix moyens des transactions sur le marché secondaire). La valeur des terrains non bâtis peut ainsi être directement calculée, tandis que celle des terrains bâtis est obtenue en retranchant de la valeur totale celle des constructions, telle qu'estimée dans le cadre du stock de capital. Cette méthode permet d'estimer la situation en fin d'année.

³ La méthode utilisée pour l'estimation du stock de terrains peut être consultée sur le site internet : https://www.nbb.be/doc/dq/f_method/m_land1506fr.pdf