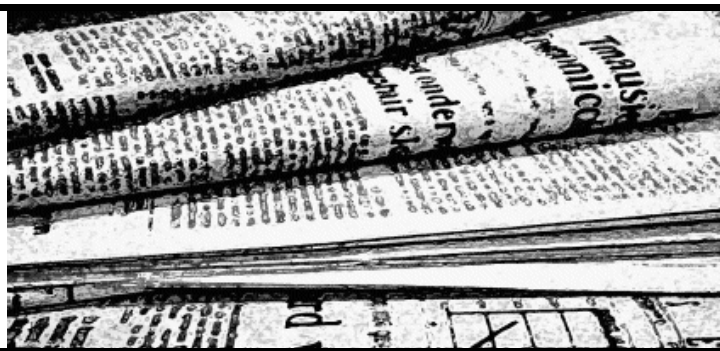


Banque nationale de Belgique

Communiqué de presse

Bruxelles, le 20 juin 2003



Le marché belge du logement dans une perspective européenne

(Article publié dans la [Revue économique du 2ème trimestre 2003](#))

L'évolution du marché de l'immobilier résidentiel requiert l'attention des autorités monétaires, dès lors que ce marché peut exercer une influence sur la stabilité des prix ou sur la stabilité financière, et qu'il constitue un des canaux de transmission des impulsions de politique monétaire. C'est pourquoi la Banque centrale européenne a publié, en mars 2003, un rapport sur les aspects structurels des marchés du logement de l'Union européenne, auquel la Banque nationale de Belgique a contribué. Le présent article complète cette étude par une analyse plus détaillée du marché belge, passant en revue l'évolution des prix du logement, les caractéristiques du secteur locatif et celles du marché du crédit hypothécaire.

D'importantes fluctuations de prix font partie du fonctionnement normal d'un marché dactifs durables dont l'offre est limitée. Celles-ci peuvent toutefois mener à des surévaluations, mais l'hétérogénéité du marché et la multiplicité des facteurs en cause en rendent la détection difficile. Dans l'évolution normale des prix, il y a ainsi lieu de tenir compte de la tendance à la hausse du prix réel des logements, sous la pression de l'accroissement des revenus et de la rareté des terrains, ainsi que de cycles dus aux variations du revenu disponible des ménages et des taux d'intérêt. De nombreux autres facteurs entrent aussi en jeu, qui ont parfois un caractère local. Ainsi, une analyse régionale du marché belge fait apparaître une forte hausse du prix des terrains en Flandre, due à la confrontation d'une préférence traditionnelle pour la construction de logements neufs et d'une rareté croissante des terrains à bâtir.

Globalement, après de fortes fluctuations dans les années septante et au début des années quatre-vingt, le marché belge du logement a été caractérisé par une évolution assez modérée des prix (soit une augmentation de 4 p.c. par an en moyenne en termes réels durant la période 1986-2002). Il n'a pas subi de "boom" au cours des dernières années, contrairement à l'Irlande, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, à l'Espagne ou aux pays nordiques. Les prix n'y ont pas non plus baissé comme ce fut le cas en Autriche, en Italie et en Allemagne.

Cette situation provient notamment du contexte macroéconomique: les prix n'ont pas été poussés à la hausse par une croissance économique très vive, comme en Irlande, ou une baisse très sensible des taux d'intérêt réels, comme en Grèce. Elle est peut-être due en partie aussi à la hauteur des coûts de transaction sur le marché immobilier belge, lesquels constituent par ailleurs un des multiples obstacles à une plus grande mobilité de la main-d'oeuvre. Elle résulte enfin de certaines particularités institutionnelles du marché du crédit hypothécaire en Belgique: ainsi la proportion empruntable de l'investissement à financer n'a pas eu tendance à augmenter, comme aux Pays-Bas, et il est rare que de nouveaux prêts soient accordés en fonction de la réévaluation de l'immeuble, comme par exemple au Royaume-Uni.

Les loyers ont eu tendance à augmenter en Belgique plus que le niveau général des prix à la consommation de 1985 à 1995, mais ils ont crû au même rythme ensuite. Pendant toute cette période, la hausse du prix des habitations a dépassé celle des loyers, mais, en raison du repli des taux d'intérêt, la hausse de la charge initiale d'un emprunt destiné à financer l'achat d'une habitation moyenne n'a été que légèrement supérieure à celle du loyer moyen.

Dans plusieurs pays, la réglementation des loyers et l'encouragement à l'accession à la propriété ont conduit à une réduction de la taille du secteur locatif, ce qui peut aussi nuire à la mobilité de la main-d'oeuvre. La Belgique se situe dans la moyenne en matière de taille du secteur locatif privé - le seul pays de l'UE où il représente nettement plus du quart du marché étant l'Allemagne -, tandis que le secteur du logement social y est relativement réduit.

Le marché du crédit hypothécaire belge est par ailleurs caractérisé par la concentration des prêteurs, la préférence pour les taux fixes, le recours aux possibilités de refinancement en cas de baisse des taux et l'absence d'utilisation systématique du crédit hypothécaire à des fins de consommation. Considéré globalement, l'endettement hypothécaire des ménages n'est pas un sujet de préoccupation en Belgique, alors qu'il a atteint de très hauts niveaux aux Pays-Bas et qu'il a vivement augmenté en Espagne et au Portugal.