

Janvier 2024

# Étude ING sur l'immobilier: Changement de mentalité, plus d'acheteurs sont ouverts à la rénovation

Une enquête d'ING Belgique montre que de plus en plus de familles sont ouvertes à l'achat d'une maison à rénover qu'il y a un an. Alors qu'il y a un an, une personne sur deux indiquait qu'un mauvais label PEB était un obstacle à l'achat d'une maison, les réfractaires ne sont plus que 38% aujourd'hui. En outre, l'enquête montre que près de 9 Belges sur 10 ne croient pas que nous atteindrons les objectifs climatiques pour l'immobilier, qui exigent que l'ensemble de notre parc immobilier soit climatiquement neutre d'ici 2050. En effet, près des trois quarts ne savent même pas que toutes les maisons doivent atteindre cet objectif énergétique d'ici à 2050, ce qui signifie que de nombreux acheteurs sous-estiment encore l'importance de l'efficacité énergétique. Enfin, il semble peu probable que nous assistions à un fort rebond du marché immobilier en 2024. Bien que les taux d'intérêt aient légèrement baissé au cours des dernières semaines, l'accessibilité à la propriété reste plus difficile qu'avant 2022.

**Seuls 28% des Belges savent que chaque logement doit obtenir le label PEB A d'ici à 2050.**

L'Union européenne souhaite atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Cela signifie que d'ici là, l'ensemble du parc immobilier belge devra avoir un label PEB A. Début 2023, la Flandre a introduit une obligation de rénovation, obligeant les nouveaux propriétaires d'une maison portant un label E ou F à la rénover dans les cinq ans pour obtenir au moins le label D. En décembre 2023, elle a également approuvé la norme énergétique. Celle-ci stipule que chaque maison 3 ou 4 façades en Flandre doit avoir au moins un label PEB E d'ici 2030. Pour les maisons mitoyennes et les appartements, il s'agira au moins du label D.

Des obligations de rénovation seront également introduites en Wallonie et à Bruxelles dans les années à venir. Par exemple, à partir de 2026, tous les nouveaux propriétaires de maisons en Wallonie seront obligés de rénover leur maison pour obtenir au moins le label PEB D dans un délai de cinq ans. À Bruxelles, vous serez obligé de rénover pour obtenir le label E à partir de 2033. En outre, un certificat PEB deviendra obligatoire pour chaque bâtiment à partir de 2028 en Wallonie et de 2031 à Bruxelles.

Ce que beaucoup de propriétaires ne savent pas, c'est que ces mesures ne sont qu'une première étape et que la barre sera placée encore plus haut dans les années à venir. Une enquête réalisée par ING<sup>1</sup> a montré que seulement 28% des personnes interrogées savaient que toutes les habitations devront obtenir le label PEB A d'ici 2050. C'est inquiétant, car cela indique que de nombreux acheteurs ne tiennent pas suffisamment compte de l'efficacité énergétique lorsqu'ils achètent une maison. Par exemple, si vous achetez une maison avec un label D, vous échappez actuellement à l'obligation flamande de rénovation, mais à partir de 2028, les réglementations deviendront plus strictes. À partir de cette date, tout nouveau propriétaire sera tenu de rénover sa maison pour qu'elle atteigne au moins le label C. Si vous revendez ensuite votre maison, le nouveau propriétaire tentera probablement de répercuter ces coûts de rénovation dans son budget.

<sup>1</sup> Cette enquête a été réalisée en novembre par IPSOS pour le compte d'ING auprès d'un panel représentatif de 1.000 Belges. Une enquête similaire a également été menée en Allemagne, aux Pays-Bas, en Espagne, en Roumanie et en Turquie.

**Wouter Thierie**

L'économiste  
Bruxelles +32 (0) 477 42 45 38  
wouter.thierie@ing.com

## Beaucoup de scepticisme quant à la faisabilité de l'objectif de l'UE

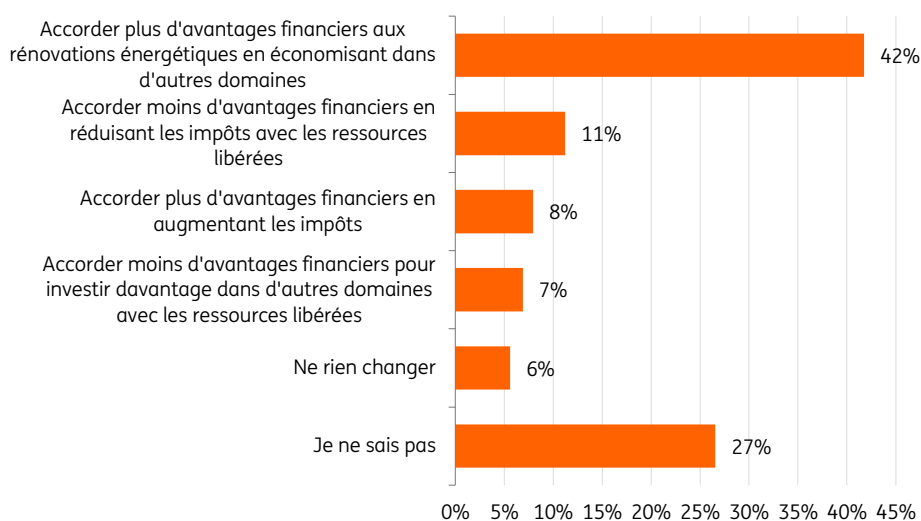
En outre, la faisabilité de cet objectif climatique suscite un grand scepticisme. Seuls 14% des Belges pensent qu'il est réaliste d'amener toutes les habitations à un label PEB A d'ici 2050. La principale pierre d'achoppement semble être l'aspect financier. 56% des personnes interrogées pensent que le coût d'une rénovation énergétique sera trop élevé pour de nombreux propriétaires. En outre, 12% pensent que les possibilités de financement sont insuffisantes.

Par ailleurs, de nombreux Belges craignent que ces ambitions climatiques n'aient des effets secondaires négatifs. Par exemple, 7 Belges sur 10 craignent que des réglementations de plus en plus strictes empêchent les jeunes d'être propriétaires de leur logement dans les années à venir. Nous partageons cette inquiétude. Les réglementations plus strictes obligent les jeunes à réserver une partie de leur budget à l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur logement, ce qui leur laisse moins d'argent pour l'acheter. En outre, les taux d'intérêt ont fortement augmenté depuis le début de l'année 2022, ce qui a également exercé une forte pression sur l'accessibilité financière. Par conséquent, de nombreux jeunes devront épargner un peu plus longtemps avant de pouvoir acheter leur propre logement.

## Seuls 6% des Belges sont satisfaits de la politique actuelle

Dans notre enquête, nous avons également cherché à savoir comment les personnes interrogées évaluaient la politique actuelle et souhaitaient éventuellement la modifier. Cependant, il faut tenir compte du fait que tout changement proposé doit être neutre sur le plan budgétaire. Fait remarquable, seuls 6% des Belges laisseraient la politique actuelle inchangée. 42% des Belges pensent que le gouvernement devrait accorder davantage de soutien financier aux familles pour qu'elles rendent leur logement plus économe en énergie. Pour financer cet effort supplémentaire, ils économiseraient sur d'autres politiques afin d'utiliser les ressources libérées pour encourager les rénovations énergétiques. Il est important de noter que les mesures de soutien varient d'une région à l'autre, mais nous ne faisons pas de distinction entre les régions dans notre enquête. La première option étant beaucoup plus populaire que l'autre, il semble que les politiques d'accompagnement renforcées bénéficient du plus grand soutien des deux côtés de la frontière linguistique.

**Fig. 1: Selon vous, que devrait faire le gouvernement pour aider les ménages à se conformer à des réglementations plus strictes?**



Source: ING Consumer survey

## Un mauvais score PEB est moins tabou

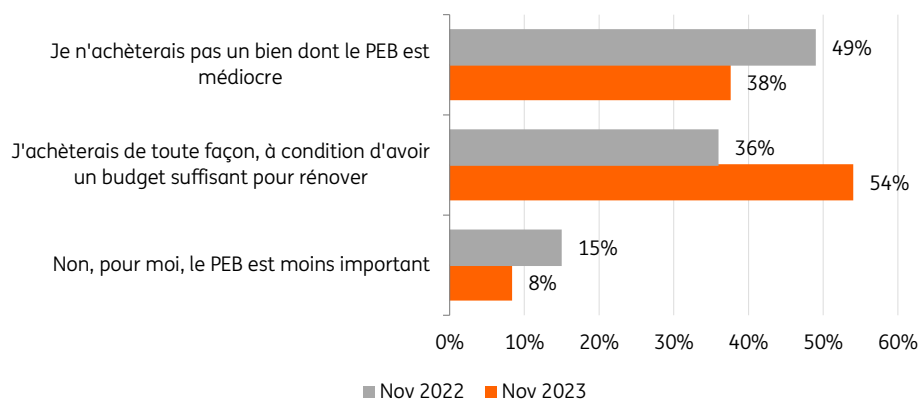
De nombreuses familles sont très réticentes à l'idée d'acheter un bien à rénover. Les prix des matériaux de construction ont connu une forte hausse ces dernières années, ce qui a non seulement rendu la rénovation beaucoup plus onéreuse, mais a également créé

beaucoup d'incertitude quant au coût final. En outre, elle nécessite un investissement considérable en temps. C'est pourquoi de nombreuses familles ont opté pour le confort et la commodité d'une maison dans laquelle elles peuvent emménager immédiatement.

L'année écoulée a donc été marquée par une forte dichotomie sur le marché de l'immobilier. D'une part, les maisons économes en énergie prêtes à être occupées ont encore attiré de nombreuses personnes intéressées et ont souvent été vendues au-dessus du prix initial demandé. Les candidats à l'achat de ce type de logement ont souvent loupé le coche en raison de la forte concurrence. En revanche, le marché des maisons énergivores a connu une dynamique très différente. L'intérêt s'est tari et les prix ont été mis sous pression.

Mais un changement de mentalité notable semble s'opérer sur le marché, avec un plus grand nombre d'acheteurs ouverts à la rénovation. Alors qu'il y a un an, 49% des personnes interrogées indiquaient qu'un mauvais label PEB était un obstacle à l'achat d'une maison, elles ne sont plus que 38% aujourd'hui. Davantage de ménages sont prêts à acheter une maison à rénover aujourd'hui qu'il y a un an, à condition que la rénovation corresponde à leur budget. Par exemple, 54% des personnes interrogées ont déclaré qu'elles envisageraient d'acheter une maison énergivore s'il restait suffisamment de budget pour la rénover. Il y a un an, ils n'étaient que 36%. De nombreuses familles commencent à élargir leurs horizons par nécessité financière. L'augmentation des taux d'intérêt fait qu'il n'est plus possible pour certains d'acheter une autre maison économe en énergie. En outre, les prix des maisons à faible indice PEB sont actuellement sous pression, ce qui les rend de plus en plus intéressantes d'un point de vue financier.

**Fig. 2: Si vous achetiez une maison, en achèteriez-vous une avec un mauvais score PEB?**



Source: ING Consumer survey

### Le score PEB est plus déterminant pour le prix que l'emplacement ou le jardin

L'efficacité énergétique a un impact croissant sur le prix. Notre étude montre qu'une bonne efficacité énergétique a désormais le plus grand impact sur le prix que nous sommes prêts à payer pour un bien immobilier. La hausse des prix de l'énergie en 2022 et l'introduction de l'obligation de rénovation en Flandre au début de 2023 ont rendu les acheteurs de plus en plus conscients de l'importance d'une maison économe en énergie. La proximité des services reste en deuxième position, tandis que la présence d'un espace extérieur, tel qu'un balcon ou une terrasse, complète le trio de tête.

Dans nos pays voisins, la proximité des services pèse encore plus lourd. Aux Pays-Bas, l'efficacité énergétique n'arrive même qu'en troisième position, après la proximité des services et la présence d'un espace extérieur. Dans nos pays voisins, la rénovation n'est pas encore obligatoire, ce qui peut expliquer qu'elle soit moins déterminante pour le prix. Dans ces pays également, les réglementations en matière d'efficacité énergétique deviendront de plus en plus strictes dans les années à venir, ce qui devrait accroître l'influence du score PEB sur le prix de l'habitation.

**Fig. 3: Les cinq principaux critères déterminant le prix qu'un acheteur est prêt à payer en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne**

% de répondants ayant placé la caractéristique du logement dans leurs 3 premières priorités

	België	Duitsland	Nederland
Efficacité énergétique	58%	Proximité des services	59%
Proximité des services	56%	Efficacité énergétique	48%
Espace extérieur	55%	Espace extérieur	46%
Composition sociodémographique du quartier	41%	Mobilité (proximité des transports publics, etc.)	43%
Mobilité (proximité des transports publics, etc.)	33%	Composition sociodémographique du quartier	41%

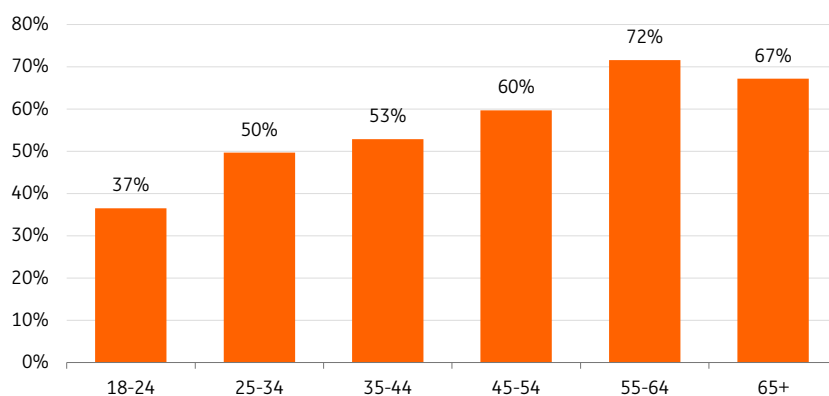
Source: ING Consumer survey

### Pour les jeunes, l'efficacité énergétique est un facteur moins important

Il est intéressant de noter qu'il existe de grandes différences entre les groupes d'âge. Pour les jeunes, l'efficacité énergétique pèse moins lourd dans la balance que pour les générations plus âgées. Alors que seulement 37% des 18-24 ans placent l'efficacité énergétique parmi les trois critères les plus importants, ce chiffre atteint 72% chez les 55-64 ans. Il existe toutefois un risque potentiel. Les plus jeunes ont peu d'expérience en matière de logement et entreront sur le marché immobilier pour la première fois dans les années à venir. Il y a donc un risque qu'ils fassent des offres trop élevées pour un logement énergivore. Sur le marché actuel, il existe déjà de grandes différences de prix entre les maisons en fonction du score PEB. De plus, une maison énergivore a également un impact important sur les futures factures d'énergie et sur la qualité de la maison.

**Fig. 4: Plus l'âge est élevé, plus il est important d'avoir un logement économe en énergie**

Proportion des personnes interrogées qui incluent l'efficacité énergétique dans les trois critères qui ont le plus d'influence sur le prix qu'elles sont prêtes à payer pour un logement - ventilée par groupe d'âge.



Source: ING Consumer survey

### L'augmentation des factures d'énergie incite de nombreux propriétaires à effectuer des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique

Dans notre enquête, 72% des propriétaires déclarent avoir pris des mesures pour améliorer l'efficacité énergétique de leur logement au cours des trois dernières années.

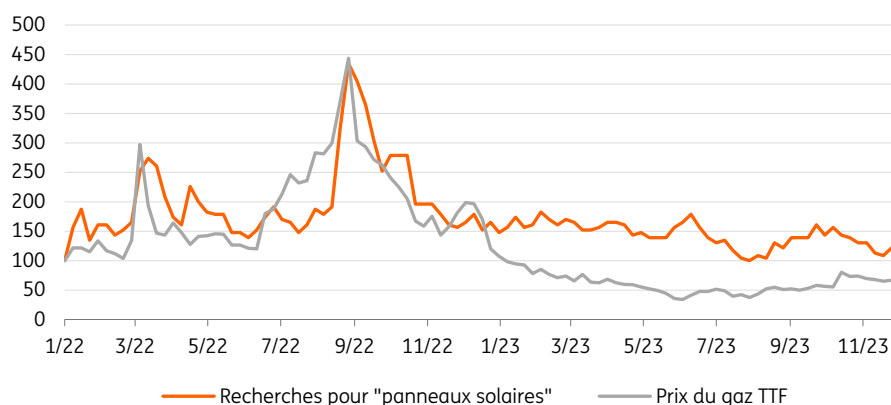
Les mesures les plus populaires sont la mise en service d'appareils plus économes en énergie, l'installation de panneaux solaires, une meilleure isolation de la maison et l'installation d'un nouveau système de chauffage.

Ces chiffres sont frappants car d'autres chiffres sur le nombre de rénovations énergétiques dans notre pays sont beaucoup plus bas. Cela montre que la majorité des Belges ont tout de même effectué quelques petites interventions, comme l'isolation des combles, pour réduire la consommation d'énergie, qui ne sont pas toujours comptabilisées dans d'autres statistiques. Mais cela reste insuffisant pour rendre l'ensemble de notre parc immobilier neutre en matière d'émissions de CO2 d'ici 2050. Cela nécessitera des rénovations énergétiques plus approfondies.

Les prix élevés et volatils de l'énergie ont constitué un incitant particulièrement fort à prendre des mesures. Parmi ceux qui ont pris des mesures au cours des trois dernières années, 8 sur 10 déclarent que les économies réalisées sur leurs factures d'énergie ont été la principale motivation. Seuls 17% l'ont fait pour des raisons environnementales. 3% avaient d'autres motivations. 43% de ce groupe ont également déclaré qu'ils seraient prêts à prendre des mesures supplémentaires si les économies d'énergie étaient suffisamment importantes pour amortir les coûts d'investissement.

Une analyse des données de Google Trends montre également une relation étroite entre le niveau des prix de l'énergie et l'intérêt pour les mesures d'économie d'énergie. Ces dernières années, par exemple, il y avait une forte corrélation entre le prix du gaz TTF et le nombre de recherches de "panneaux solaires", le pic des recherches coïncidant exactement avec le pic du prix du gaz TTF à la fin du mois d'août 2022.

**Fig. 5: Les prix élevés de l'énergie ont suscité l'intérêt pour les panneaux solaires**



Source: Google trends, Refinitiv

La décision de rénover ou non dépend donc en grande partie des économies que l'on peut réaliser sur les coûts énergétiques. De nombreux propriétaires sous-estiment l'impact sur la valeur de leur maison. L'amélioration du score PEB a un impact important sur le prix. De plus, dans les années à venir, la valeur des maisons économes en énergie augmentera beaucoup plus vite que celle des maisons énergivores, ce qui accentuera encore cet effet. Si vous tenez compte de cet élément dans vos calculs, une rénovation sera plus rapidement favorable.

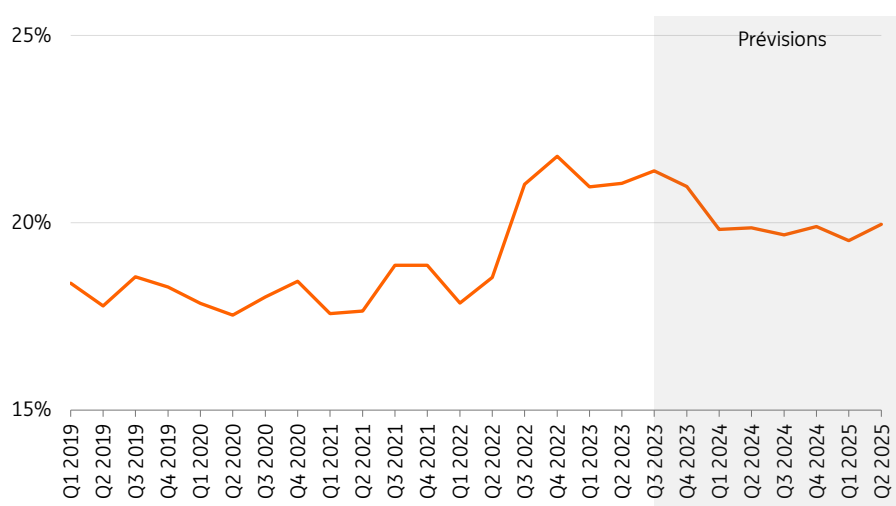
Ainsi, la baisse des prix de l'énergie a supprimé une motivation majeure pour améliorer l'efficacité énergétique des habitations. En outre, les prix élevés des matériaux de construction freinent également le nombre de rénovations énergétiques. Parmi le groupe qui n'a pas rénové, 36% ont déclaré que les coûts de rénovation étaient trop élevés. Nous prévoyons une baisse du nombre de rénovations énergétiques d'ici 2024. En effet, la combinaison de la baisse des prix de l'énergie et de l'augmentation des coûts de rénovation a allongé la période d'amortissement des mesures énergétiques, supprimant ainsi un incitant fort pour les ménages.

**L'accessibilité à la propriété s'est fortement dégradée, mais une amélioration est en vue**

Outre les réglementations plus strictes en matière d'efficacité énergétique, la forte hausse des taux d'intérêt depuis le début de l'année 2022 et la poursuite de l'augmentation des prix des logements ont également exercé une forte pression sur l'accessibilité financière. Début 2022, un couple wallon à revenu moyen qui empruntait 90% du prix sur une durée de 25 ans devait consacrer chaque mois 18% de son revenu net imposable au remboursement du prêt. Fin 2023, les mensualités représentaient 21% du revenu fiscal. Pour ceux qui empruntent à 20 ans, ce pourcentage s'élève même à 24%.

Cela montre qu'il est toujours extrêmement difficile pour les primo-accédants d'acheter un logement aujourd'hui. Par conséquent, de nombreux jeunes ont dû repousser l'achat d'un logement ces derniers mois parce qu'il n'était plus financièrement viable. Cela s'est traduit par une demande de crédit hypothécaire particulièrement faible cette année. Selon les dernières données de la Banque nationale de Belgique, le nombre de crédits hypothécaires accordés en novembre était inférieur de 13% à celui de novembre de l'année dernière et même de 39% à celui d'il y a deux ans. En outre, l'année 2023 restera dans les annales comme l'année la plus faible depuis le début de la série chronologique en 2007.

**Fig. 6: Part théorique des revenus consacrée par les ménages à revenus moyens en Wallonie au remboursement des prêts hypothécaires**



*Dans notre calcul, nous supposons qu'un couple avec les deux revenus moyens emprunte 90% de la valeur de la maison sur une période de 25 ans. Pour les prix des maisons, nous prenons le prix médian d'une maison en Wallonie dans chaque cas. Pour les revenus, nous prenons le revenu net imposable moyen.*

Source: Statbel, BNB, ING Research

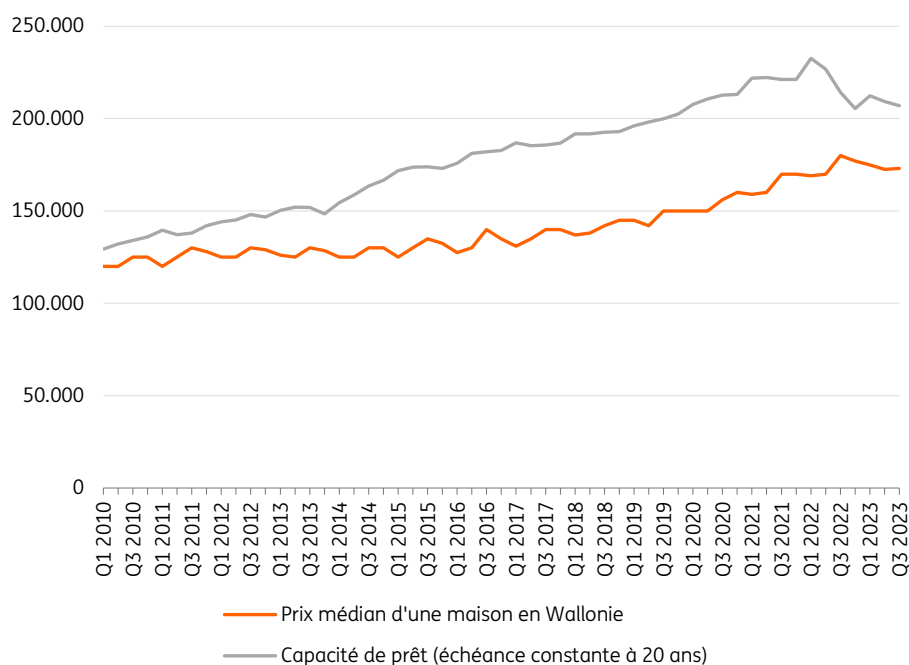
### La diminution de la capacité d'emprunt ne se traduit pas par une baisse des prix de l'immobilier

L'une des raisons est que, malgré la forte hausse des taux d'intérêt, les prix de l'immobilier ont continué à augmenter régulièrement. Depuis 1990, il existe une corrélation étroite entre l'évolution de la capacité d'emprunt et les prix de l'immobilier dans notre pays (voir sur le graphique ci-dessous l'évolution depuis 2010). Lorsque les ménages peuvent emprunter davantage à la banque, la demande de logements augmente, ce qui fait grimper les prix. Pour expliquer l'évolution des prix de l'immobilier, il faut donc examiner les facteurs qui influencent la capacité d'emprunt: l'évolution des salaires et les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires.

En raison de l'inflation élevée et de l'indexation automatique des salaires, les salaires dans notre pays ont augmenté assez fortement ces dernières années, ce qui a soutenu la capacité d'emprunt des ménages. Mais cet effet positif a été plus que compensé par la forte hausse des taux d'intérêt. Ainsi, la capacité d'emprunt a diminué de 11% entre le début de l'année 2022 et le troisième trimestre de l'année 2023.

Malgré cela, les prix des logements ont continué à augmenter régulièrement. Un autre facteur qui a contribué à soutenir les prix des logements est l'allongement de la durée moyenne des crédits. Sur le graphique ci-dessous, nous supposons une durée stable de 20 ans, mais nous constatons une forte tendance à l'allongement des durées sur le marché. Cela permet aux familles d'emprunter davantage pour une même mensualité. L'allongement de la durée moyenne de 3 ans compense presque entièrement l'impact négatif de l'augmentation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt. L'allongement des échéances peut donc expliquer pourquoi nous n'avons pas assisté à une correction sur le marché belge du logement, mais cela n'est évidemment pas durable.

**Fig. 7: Évolution de la capacité d'emprunt et des prix médians des logements**



Dans notre calcul, nous supposons qu'un couple avec un revenu moyen emprunte 90% de la valeur de la maison sur une période de 20 ans. Pour les prix des maisons, nous prenons le prix médian d'une maison en Wallonie dans chaque cas.

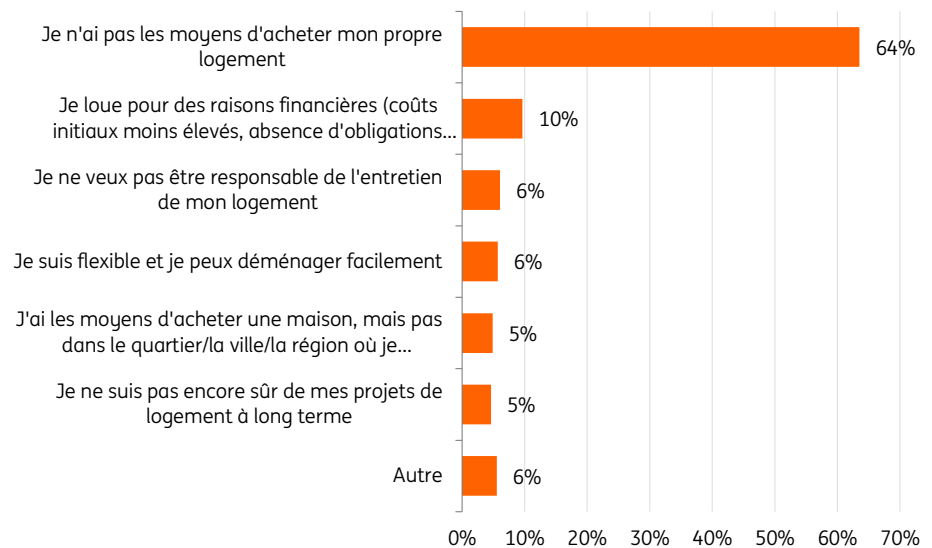
Source: Statbel, BNB, ING Research

### 64% des locataires n'ont pas les moyens d'acheter leur propre logement

La détérioration de l'accessibilité financière contraint de nombreux jeunes à rester plus longtemps sur le marché de la location par nécessité. Cependant, les locataires préfèrent toujours acheter leur propre logement dès que possible. Une enquête d'ING montre que la grande majorité des locataires (64%) aimeraient acheter un logement mais n'en ont pas les moyens actuellement. D'autres avantages de la location, comme une plus grande flexibilité et le fait de ne pas devoir s'occuper de l'entretien du logement, peuvent séduire beaucoup moins de locataires. Ces chiffres montrent que les Belges ont encore une brique dans le ventre et considèrent la location comme une étape intermédiaire nécessaire pour économiser de l'argent.

Étant donné que l'accessibilité ne s'améliorera que très légèrement, nous ne prévoyons pas d'inversion de cette tendance au cours de l'année à venir. Ce pessimisme est également partagé dans notre enquête : 81% des personnes interrogées craignent que les jeunes ne doivent louer plus longtemps en raison de la détérioration de l'accessibilité. Par conséquent, le marché de la location restera assez tendu pendant un certain temps et l'accession à la propriété en Belgique pourrait diminuer quelque peu. L'accession à la propriété en Belgique est relativement stable et oscille autour de 70-72% depuis plus d'une décennie. Il y a de fortes chances qu'il passe sous la barre des 70% pour la première fois dans les années à venir.

**Fig. 8: Quelle est la principale raison pour laquelle vous avez choisi de louer plutôt que d'acheter?**



Source: ING Consumer survey

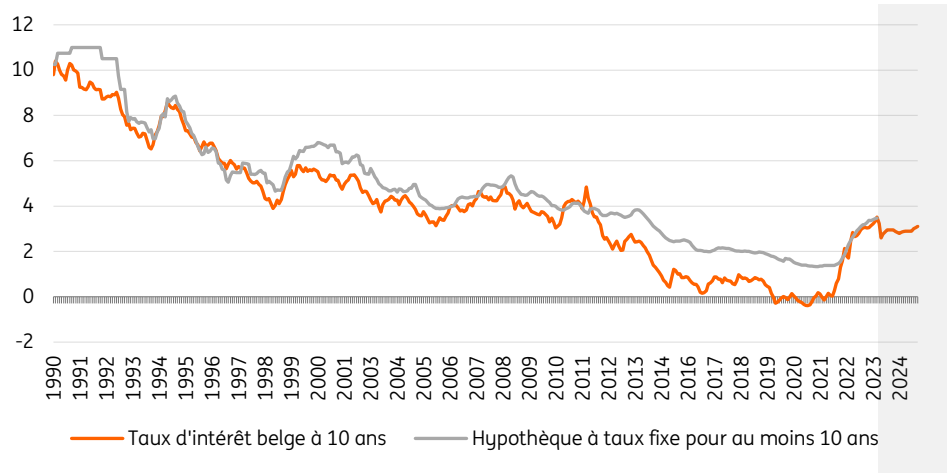
### Les taux hypothécaires ont à nouveau baissé fin 2023, mais le potentiel de baisse supplémentaire en 2024 semble limité

La bonne nouvelle est que l'accessibilité devrait s'améliorer quelque peu dans les mois à venir. Les taux hypothécaires ont de nouveau baissé ces dernières semaines. En effet, les taux hypothécaires suivent les taux d'intérêt à long terme. Le taux belge à 10 ans a déjà chuté depuis son pic de 3,6% début octobre à 2,7% début janvier.

La combinaison d'une baisse de l'inflation et d'une détérioration des perspectives de croissance devrait inciter la BCE à réduire ses taux directeurs un peu plus rapidement que prévu cette année. Cela a entraîné une baisse des taux d'intérêt à long terme. Néanmoins, nous ne pensons pas que les taux hypothécaires baisseront encore fortement en 2024. Les taux à long terme ont déjà fortement anticipé les premières baisses de taux de la BCE. En outre, la BCE réduira encore son portefeuille d'obligations l'année prochaine et la situation précaire des finances publiques de notre pays limite également le potentiel de baisse supplémentaire.

**Fig. 9: Taux hypothécaires pour les prêts à taux fixe d'au moins 10 ans et taux belge à 10 ans**





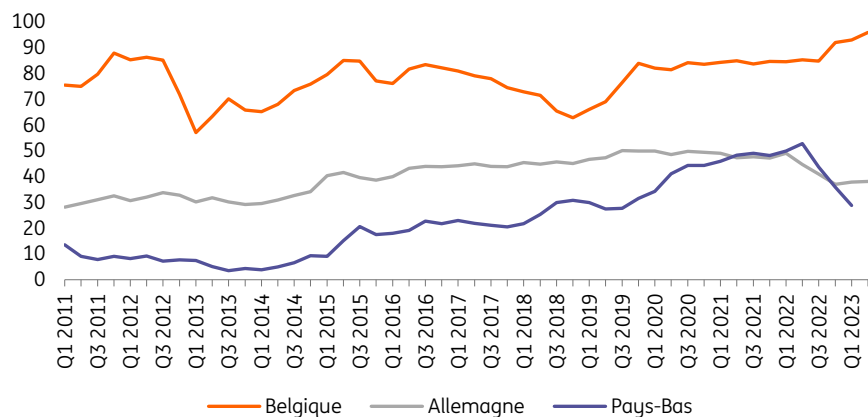
Source: BNB, ING Research

### 96% choisissent un taux d'intérêt fixe, ce qui est beaucoup plus élevé que dans les pays voisins

La forte hausse des taux d'intérêt l'année dernière nous a également incités à nous rabattre sur la sécurité d'un taux fixe. Selon les dernières données de la European Mortgage Federation (EMF), la proportion de Belges optant pour un crédit hypothécaire à taux fixe a atteint son plus haut niveau depuis plus de 10 ans. Au deuxième trimestre 2023, 96% des emprunteurs en Belgique ont choisi un crédit hypothécaire à taux fixe de plus de 10 ans.

Historiquement, les Belges sont toujours plus enclins à choisir des formules d'hypothèque à taux fixe. Aux Pays-Bas et en Allemagne, seuls 29% et 38% ont opté pour un taux fixe au début de l'année 2023. Il est également frappant de constater que la proportion de familles optant pour un taux fixe en Belgique a continué à augmenter au cours de l'année écoulée, alors que dans la plupart des autres pays européens, y compris chez nos voisins, elle a déjà fortement diminué. Là-bas, davantage de familles semblent déjà anticiper une baisse des taux d'intérêt. Elles optent désormais pour des taux d'intérêt variables afin de bénéficier d'une baisse des taux d'intérêt dans les années à venir. En Belgique, la volonté de prendre ce risque est beaucoup moins forte.

Fig. 10: Part des hypothèques à taux fixe de plus de 10 ans



Source: EMF

### Le taux d'intérêt variable est beaucoup plus cher que le taux fixe

Ce qui entre probablement en ligne de compte, c'est que les taux variables ont récemment augmenté beaucoup plus rapidement que les taux fixes. Dans des conditions de marché normales, les taux hypothécaires fixes sont supérieurs aux taux variables parce que vous payez une commission pour éviter le risque d'une variation des taux d'intérêt. Or, selon

les dernières données de la Banque nationale, le taux variable est actuellement de 5,4%, alors que le taux moyen d'un taux fixe d'au moins 10 ans oscille autour de 3,5% (données d'octobre 2023). Dans le marché actuel, un taux variable est donc beaucoup plus cher au départ et il faut déjà qu'il baisse fortement pour être plus avantageux qu'un taux fixe.

C'est pourquoi de nombreuses familles belges optent pour le taux fixe "inférieur". Vous payez immédiatement moins de frais d'intérêt et vous ne risquez pas de subir une nouvelle augmentation. Par ailleurs, notre enquête ING montre que la plupart des Belges (51%) craignent que les emprunts deviennent encore plus chers en 2024. 28% s'attendent à une stabilisation des taux d'intérêt, 5% à une baisse et 16% n'ont pas d'opinion.

#### 4 jeunes sur 10 s'appuient principalement sur les conseils d'autres personnes pour choisir un prêt

Par ailleurs, notre enquête montre, sans surprise, que nous tenons principalement compte du taux d'intérêt lors du choix d'un crédit hypothécaire. Pour 62% des Belges, le taux d'intérêt est le critère le plus important. En deuxième position viennent les autres conditions du crédit, comme la durée du crédit, puis les conseils personnalisés.

Il est toutefois frappant de constater que les jeunes sont beaucoup plus enclins à se laisser guider par les conseils d'autres personnes. Dans notre enquête, 21% des jeunes âgés de 18 à 24 ans placent en premier lieu les conseils personnels de leur conseiller bancaire, soit deux fois plus que le reste de la population (10%). En outre, 17% sont guidés en premier lieu par les conseils de leur famille et de leurs amis. Cela signifie donc que pour 38% des jeunes, les conseils d'autres personnes pèsent plus lourd dans leur décision que les conditions du prêt hypothécaire. Dans le reste de la population, ce chiffre n'est que de 15%.

Pour de nombreuses personnes, l'achat d'une maison est l'une des décisions financières les plus importantes de leur vie. Il semble donc que les jeunes aient besoin de conseils plus personnalisés. L'augmentation des taux d'intérêt a également rendu beaucoup plus difficile l'achat d'une nouvelle maison. Ce n'est donc pas une mauvaise évolution que de bien s'informer avant de faire le grand saut.

**Fig. 11: Les 6 principaux critères de choix d'un prêt hypothécaire**

6 critères principaux pour le choix d'un prêt hypothécaire
Le taux d'intérêt
Conditions du prêt autres que le taux d'intérêt
Avis de mon conseiller financier
Réputation et réputation du prêteur
Facilité de la procédure de demande
Conseils d'amis et de membres de la famille

Source: ING Consumer survey

#### Les pressions exercées sur l'accessibilité financière freineront la croissance des prix de l'immobilier

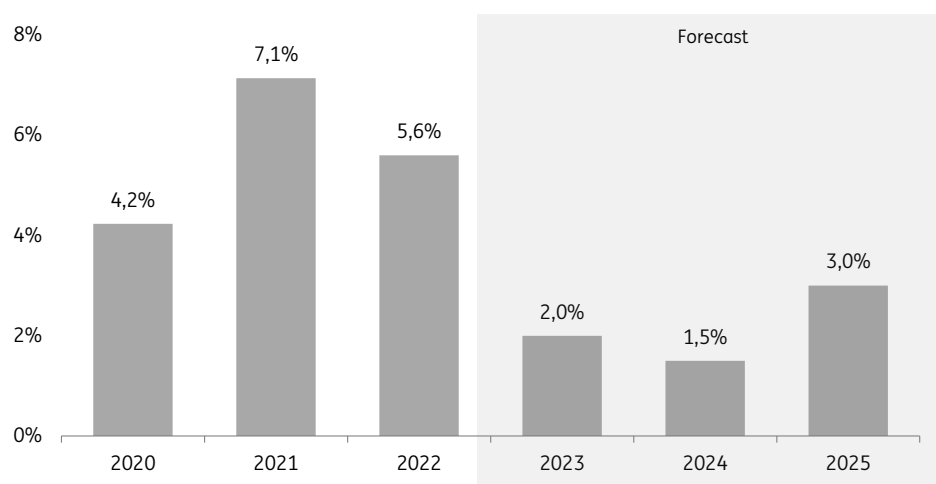
Les chances d'une remontée forte des prix immobiliers cette année nous semblent faibles. Les taux d'intérêt sont au plus haut, mais ne devraient baisser que légèrement. Par conséquent, l'accessibilité pour les primo-accédants sera encore bien moins bonne qu'avant 2022, ce qui freinera la croissance des prix de l'immobilier. En outre, l'allongement de la durée moyenne des prêts a quelque peu soutenu le marché, mais il ne s'agit évidemment pas d'une situation durable.

En outre, les prix des maisons énergivores sont soumis à une forte pression, surtout en Flandre depuis l'introduction de l'obligation de rénovation. En 2023, cette situation était encore compensée par le fait que la valeur des maisons neuves continuait d'augmenter, en partie grâce à la forte hausse des prix des matériaux de construction, mais nous nous attendons à ce que cet effet s'estompe progressivement cette année. Nous prévoyons

donc une croissance modeste de 1,5% cette année, ce qui représente de facto une baisse en termes réels, car l'inflation devrait encore dépasser 3%.

À partir de 2025, on s'attend à ce que les prix de l'immobilier dans notre pays augmentent à nouveau de 3%. La diminution du nombre de permis de construire au cours de l'année écoulée suggère que l'offre de biens immobiliers augmentera plus lentement dans les années à venir, tandis que le nombre de ménages continuera à croître régulièrement de 0,5% par an d'ici à 2030, selon le Bureau du Plan. Cela augmentera la pression sur le marché de l'immobilier et soutiendra les prix. En outre, les coûts supplémentaires imposés par l'obligation de rénovation en Flandre devraient être entièrement répercutés sur les prix d'ici là.

**Fig. 12: Evolution des prix de l'immobilier, y compris les prévisions d'ING**



Source: Statbel, ING Research

## Disclaimer

Cette publication a été préparée par la division d'analyse économique et financière de ING Belgique S.A. ("ING") exclusivement à titre d'information, sans tenir compte des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des moyens d'un utilisateur en particulier. Les informations dans cette publication ne constituent ni une recommandation de placement, ni un conseil fiscal, juridique ou en investissement, ni une offre ou une incitation à acheter ou vendre des instruments financiers. Même si toutes les précautions ont été prises pour assurer que les informations contenues dans ce document ne soient ni erronées, ni trompeuses au moment de la publication, ING ne peut pas garantir l'exhaustivité ni l'exactitude des informations communiqués par des tiers. ING ne peut pas être tenue pour responsable d'éventuelles pertes directes ou indirectes suite à l'utilisation de cette publication, sauf faute grave. Les opinions, prévisions ou estimations sont uniquement celles du ou des auteurs à la date de la publication et peuvent être modifiées sans préavis, sauf indication contraire.

La distribution de cette publication peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires dans certains états et les personnes qui entrent en possession de celle-ci doivent se renseigner à propos de ces restrictions et les respecter.

Cette publication est soumise à la protection du copyright et des droits des bases de données et ne peut être reproduite, distribuée ou publiée par quiconque, quel que soit l'objectif, sans l'accord préalable explicite et écrit de ING. Tous les droits sont réservés. L'entité juridique responsable de la publication ING Belgique S.A. est agréée par la Banque Nationale de Belgique et est supervisée par la Banque Centrale Européenne (BCE), la Banque Nationale de Belgique (BNB) et l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). ING Belgique S.A. est enregistrée en Belgique (n° 0403.200.393) au registre des personnes morales de Bruxelles

Au Royaume-Uni, ces informations sont approuvées et/ou communiquées par ING Bank N.V., London Branch. ING Bank N.V., London Branch est autorisée par la Prudential Regulation Authority et est soumise à la réglementation de la Financial Conduct Authority et à une réglementation limitée de la Prudential Regulation Authority. ING Bank N.V., London Branch est enregistrée en Angleterre (numéro d'enregistrement BR000341) au 8-10 Moorgate, London EC2 6DA.

À l'attention des investisseurs américains : toute personne qui souhaite discuter de cette publication ou effectuer des transactions dans un titre mentionné dans ce document doit prendre contact avec ING Financial Markets LLC, qui est membre de la NYSE, la FINRA et la SIPC et qui fait partie de ING, et qui a accepté la responsabilité de la distribution de ce document aux États-Unis conformément aux dispositions en vigueur.

Editeur responsable : Peter Vanden Houte, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, Belgique.