

Le 6 janvier 2022

Focus Real Estate

La moitié des Belges n'achèteraient plus une maison ayant un mauvais score PEB

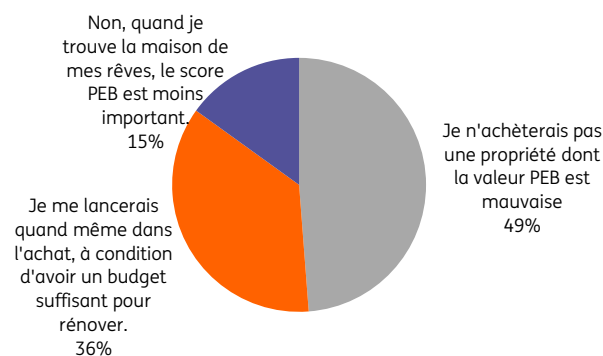
Légère correction de prix à l'horizon

Une enquête d'ING¹ montre que l'efficacité énergétique devient un facteur de plus en plus décisif lors de l'achat d'un logement. Par exemple, la moitié des Belges n'achèteraient plus une maison ayant un mauvais score énergétique. La crise énergétique et les réglementations plus strictes en Flandre à partir du début de cette année pourraient dès lors entraîner des différences de prix croissantes en fonction du score énergétique. La forte hausse des taux d'intérêt et la faible croissance économique refroidiront encore le marché du logement en 2023, mais la correction devrait rester très légère. Nous prévoyons une baisse des prix d'un demi pour cent cette année.

La moitié des Belges n'achèteraient plus une maison dont le PEB est mauvais

L'énergie change la donne sur le marché de l'immobilier. Notre enquête montre que la valeur du PEB est de plus en plus décisive lors de l'achat d'un logement. Par exemple, la moitié des Belges déclarent qu'ils n'achèteraient plus une maison énergivore. 36% se lanceraient tout de même dans l'achat, à condition qu'il reste un budget suffisant pour une rénovation énergétique. Pour les 15% restant, la valeur PEB n'est pas un facteur déterminant. L'importance croissante accordée au score énergétique se traduira cette année par une augmentation des différences de prix entre les maisons en fonction de leur efficacité énergétique.

Fig 1. Le PEB est de plus en plus décisif lors de l'achat d'un logement



Wouter Thierie
Economist
Brussels
Wouter.thierie@ing.com

Source : ING Research

Avec les prix élevés de l'énergie l'année dernière, une maison économe en énergie garantit naturellement des factures d'énergie beaucoup moins élevées. Bien que les prix du gaz aient fortement baissé ces dernières semaines, passant même sous les niveaux d'avant la guerre en Ukraine, l'énergie reste beaucoup plus chère qu'avant la crise énergétique. Avec des températures très douces, les réserves de gaz s'épuisent à un rythme plus lent, ce qui renforce la confiance dans le fait que nous aurons suffisamment de gaz l'hiver prochain également. Toutefois, il faut veiller à ne pas crier victoire trop tôt. Le marché du gaz restera tendu cette année encore. Aux niveaux actuels, les importations de gaz russe chuteront d'environ 60 % en glissement annuel par rapport à 2022. Les importations supplémentaires de GNL ne pourront pas compenser cette perte. En raison de la crise Covid, la demande de GNL en provenance de Chine est moins importante pour l'instant, mais la situation pourrait changer rapidement si l'économie chinoise se redresse dans le courant de l'année. L'énergie restera donc chère, ce qui rend les modes de vie économes en énergie plus attrayants.

¹ Enquête internationale, commandée par ING et réalisée par IPSOS. Enquête réalisée entre le 31 octobre et le 7 novembre 2022, auprès d'un échantillon représentatif de 1007 Belges. Une enquête similaire a été menée aux Pays-Bas, en Allemagne, en Roumanie, en Pologne, en Turquie et en Espagne.

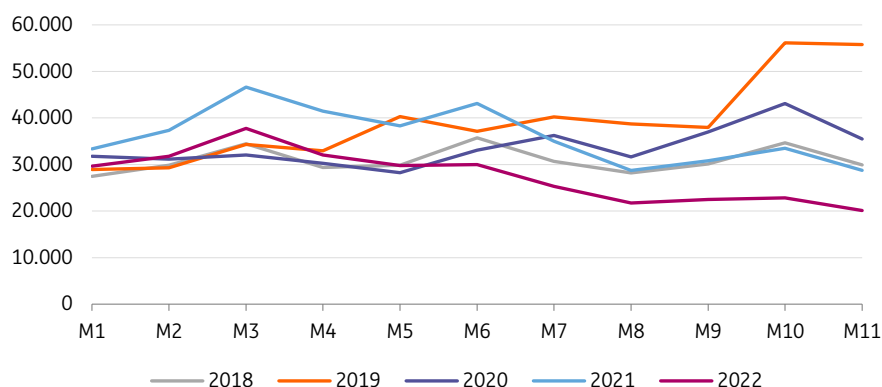
En outre, les réglementations seront de plus en plus strictes. Pour réaliser nos ambitions en matière de climat, il faut rendre le parc immobilier belge plus durable. À partir du 1er janvier, toute personne qui achètera une maison portant le label énergétique E ou F en Flandre sera tenue de la rénover énergétiquement dans les cinq ans suivant l'achat pour atteindre un score PEB minimal de D. La barre sera également placée toujours plus haut, jusqu'au label C en 2028, au label B en 2035 et au label A en 2040. De nombreux acheteurs tiennent compte des normes plus strictes à venir et préfèrent donc déjà les maisons dotées d'un label plus élevé. D'autres, qui sont prêts à rénover leur propre maison, incluront les coûts de rénovation dans leur budget lors de l'achat d'une maison. Or, le coût des rénovations énergétiques a fortement augmenté l'année dernière en raison de la hausse des prix des matériaux de construction et des coûts de la main-d'œuvre. Cela exerce une pression supplémentaire sur les prix des logements énergivores.

Il faut toutefois souligner qu'une grande partie de ces coûts est déjà prise en compte dans les prix actuels de l'immobilier. Une étude de la Banque nationale montre que, même avant la guerre en Ukraine, il existait une différence de prix significative entre les maisons en fonction de leur score énergétique. Alors que la crise énergétique actuelle entraînera sans aucun doute des différences de prix croissantes en fonction de l'efficacité énergétique, une grande partie des réglementations plus strictes ont probablement déjà été prises en compte dans les prix actuels de l'immobilier.

Les demandes de crédit à leur plus bas niveau depuis 2014

Le nombre de nouveaux prêts hypothécaires a fortement diminué en 2022. Au cours des 11 premiers mois de l'année, le nombre de nouveaux prêts a été inférieur de 24 % à celui de 2021. Il est peut-être injuste de comparer avec les années précédentes. Les années 2020 et 2021 ont été exceptionnellement fortes en raison du boom immobilier pendant la pandémie. 2019 a également été une bonne année en raison de la suppression de la prime au logement en Flandre. Cela a provoqué un pic de demandes à la fin de 2019, car de nombreuses personnes ont contracté des prêts à la dernière minute pour continuer à bénéficier de l'avantage fiscal. Mais même par rapport à 2018, le nombre de nouveaux prêts a diminué de 11 % en 2022. Il faut remonter à 2013 pour trouver une année encore plus faible.

Fig 2. Les demandes de crédit à leur plus bas niveau depuis 2014



Source : BNB

La raison principale est bien sûr la forte hausse des taux hypothécaires. Selon les données de marché, le taux moyen pour un prêt sur 20 ans est ainsi passé de 1,4 % il y a un an à 3,4 % début 2023. En effet, pour tenter de faire baisser l'inflation, la Banque centrale européenne a fortement augmenté les taux d'intérêt, ce qui a également fait grimper en flèche les taux hypothécaires. Toutefois, la majeure partie de cette augmentation est déjà derrière nous. En début d'année, les taux hypothécaires pourraient encore augmenter, mais ensuite, nous pensons qu'ils se stabiliseront autour des niveaux actuels.

La baisse des demandes de prêts est également due en partie à une forte diminution des refinancements. De nombreux ménages ont profité des faibles taux d'intérêt de ces dernières années pour refinancer leurs prêts hypothécaires à moindre coût. Mais même si l'on corrige pour le nombre de refinancements, la demande de crédit est restée

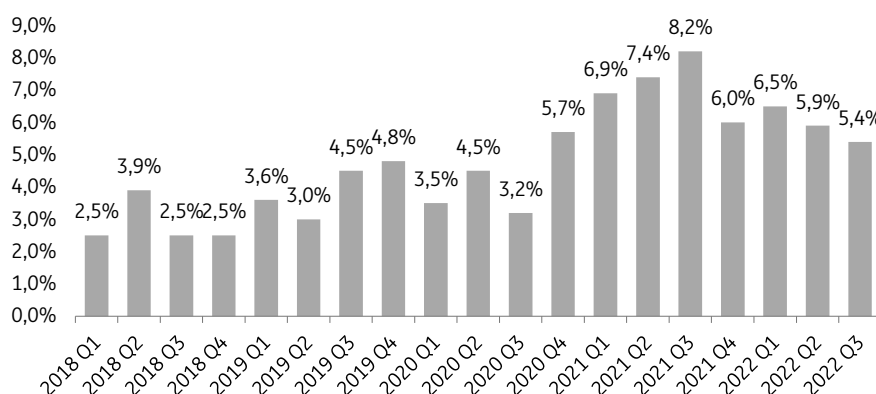
extrêmement faible en 2022. Nous prévoyons que la demande restera faible en 2023 également, mais qu'elle se redressera progressivement au cours de l'année.

Les Belges sont moins optimistes quant à une nouvelle hausse des prix

La baisse de la demande de biens immobiliers devrait avoir un effet négatif sur les prix. Notre enquête montre que globalement, les Belges croient toujours à une nouvelle hausse des prix de l'immobilier. Ceci étant, cette conviction semble s'effriter quelque peu. Ainsi, fin 2022, 68% des Belges ont déclaré croire à une nouvelle hausse des prix de l'immobilier dans l'année à venir, contre 81% un an plus tôt.

Au troisième trimestre de l'année dernière, les prix de l'immobilier ont encore augmenté de 5,4 % en glissement annuel. Ce chiffre est légèrement inférieur à la croissance de 5,9 % enregistrée au deuxième trimestre. Le refroidissement devrait se poursuivre dans les mois à venir. La hausse des taux hypothécaires, associée à une inflation élevée et à la crise énergétique, ralentira encore, selon notre analyse, le marché du logement en 2023. Dans notre enquête, 4 répondants sur 10 ont déclaré s'attendre à une détérioration de leur situation financière au cours de l'année à venir. Cette incertitude va peser sur la demande immobilière.

Fig 3. La croissance des prix reste forte, mais un refroidissement se dessine



Source : Statbel

Bien que nous prévoyions une correction des prix de l'immobilier de 5 à 10 % pour la zone euro, le marché immobilier belge pourrait mieux s'en sortir. Pour notre pays, nous prévoyons une légère baisse des prix des logements de 0,5 %. Grâce à l'indexation automatique des salaires, les ménages sont mieux protégés contre une forte inflation. Le marché du travail tendu, la diminution des nouvelles constructions et la rareté des terrains soutiendront également les prix de l'immobilier. En outre, les prix de l'immobilier en Belgique ont beaucoup moins augmenté pendant la période Covid que dans les pays voisins.

Les biens immobiliers seront légèrement plus abordables en 2023

Depuis le début de la pandémie, les prix des logements belges ont augmenté de 18 %. Une majorité de Belges estime que les valorisations actuelles sont trop élevées. 73% des Belges pensent que le marché immobilier est surévalué, contre seulement 3% qui pensent que les prix sont trop bas. Les 14% restants pensent que les valorisations actuelles sont correctes. En février de l'année dernière encore, la Banque nationale (BNB) estimait la surévaluation du marché immobilier à 20,8 % et le Fonds monétaire international (FMI) a également mis en garde le mois dernier contre une surchauffe du marché du logement en Belgique.

Cette flambée de la valorisation, combinée à la hausse des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires, a gravement érodé le pouvoir d'achat immobilier. Rien qu'en 2022, le pouvoir d'achat immobilier a diminué d'environ 6% en raison de l'augmentation des taux d'intérêt et ce malgré la prise en compte de l'indexation des revenus. Dans notre calcul, nous avons supposé qu'une famille achète une maison moyenne et contracte un prêt hypothécaire sur

20 ans pour 80 % de la valeur du bien. En outre, les prix des logements ont continué à augmenter l'année dernière, ce qui diminue également l'accessibilité des logements.

Avec la hausse des taux d'intérêt et des prix, l'accessibilité financière des logements s'est considérablement détériorée ces dernières années. Seuls 13 % des répondants à notre enquête sont d'accord avec l'affirmation selon laquelle se loger en Belgique est encore abordable pour la plupart de la population. En outre, les Belges sont très pessimistes quant à l'avenir. Près de 7 personnes sur 10 pensent qu'il sera encore plus difficile pour les jeunes d'acheter un logement au cours des trois prochaines années. Nous sommes légèrement plus optimistes. Nous prévoyons que l'accessibilité à la propriété s'améliorera à nouveau en 2023 grâce à la combinaison d'une évolution des prix des logements plus lente que l'inflation et d'une stabilisation des taux hypothécaires. Cela permettra également de réduire la surévaluation. Nous nous attendons à ce que l'inflation moyenne tombe à 5,8 % cette année, contre une moyenne de 9,6 % l'année dernière. Si les prix des logements baissent de 0,5% selon nos prévisions, cela équivaut à une baisse de plus de 6% des prix réels. Cela réduit la surévaluation et améliore l'accessibilité financière.

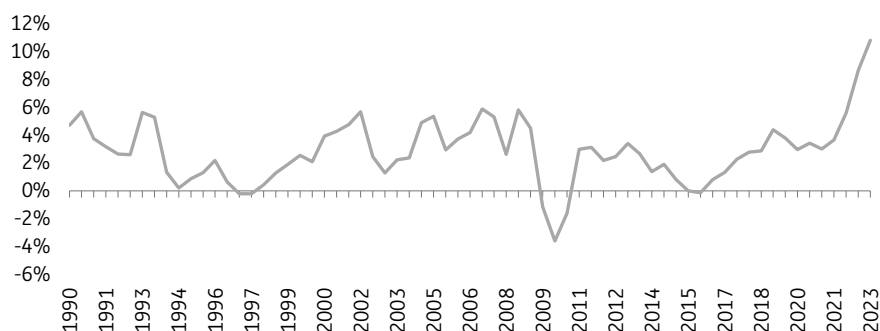
Les nouvelles constructions menacent de devenir de nouveau plus chères

La hausse des coûts des matériaux de construction a rendu les nouvelles constructions nettement plus coûteuses en 2022. L'augmentation des coûts, combinée à l'incertitude économique, a fortement ralenti le marché de la construction neuve l'année dernière. Le nombre de permis de bâtir a ainsi diminué de 7,5 % au cours des huit premiers mois de l'année dernière par rapport à la même période de l'année précédente.

Nous pouvons nous attendre à de nouvelles augmentations de prix cette année également. Les prix du bois, de l'acier et du plastique ont fortement baissé depuis l'été mais restent à des niveaux élevés. Le ralentissement de l'économie mondiale entraînera certes une nouvelle baisse des prix. Toutefois, si l'économie chinoise repart à la hausse dans le courant de l'année, cela risque de provoquer de nouvelles augmentations de prix. Par ailleurs, les prix des matériaux de construction à forte intensité énergétique, tels que le béton, le ciment, les briques et les tuiles, sont toujours en hausse.

En outre, les coûts de la main-d'œuvre ont également fortement augmenté. Le 1er janvier, les salaires de la construction ont été réindexés de 3,3 %, ce qui constitue le sixième ajustement en peu de temps. La hausse des coûts des matériaux de construction, des salaires et de l'énergie menace de rendre les nouvelles constructions plus coûteuses cette année encore. L'indice ABEX, qui mesure l'évolution des prix de la construction et qui est calculé deux fois par an, est actuellement 10,8 % plus élevé qu'en janvier de l'année dernière et ces coûts plus élevés continueront à se traduire par une hausse des prix des nouvelles constructions. Le nombre d'entreprises de construction qui prévoient d'augmenter leurs prix reste historiquement élevé, malgré la baisse enregistrée cet été. Le chiffre belge est également légèrement supérieur à la moyenne de l'UE. Les perspectives de croissance économique mitigées et les nouvelles hausses de prix signifient qu'il est peu probable que nous assistions à un fort rebond du marché de la construction neuve cette année.

Fig 4. Plus forte hausse de l'indice ABEX depuis plus de 40 ans



Source : ABEX

Légère correction des prix à l'horizon

Nous assistons actuellement à une correction saine après les fortes hausses de prix de ces dernières années. La hausse des taux hypothécaires et la crise énergétique ralentiront le marché du logement en 2023. En début d'année, les taux hypothécaires pourraient encore augmenter avant de se stabiliser autour des niveaux actuels au cours de l'année 2023. Mais l'effet de la hausse des taux d'intérêt jouera encore pleinement à ce moment-là. A l'inverse, l'indexation automatique des salaires, le marché du travail tendu et la rareté des terrains soutiendront alors à nouveau les prix de l'immobilier.

Nous nous attendons à ce que les prix baissent quelque peu au cours du premier semestre pour se redresser à partir de l'été. Pour l'ensemble de l'année 2023, nous prévoyons une légère baisse des prix des logements de 0,5%. De plus, la baisse sera légèrement plus importante pour les logements énergivores. Nous prévoyons que l'écart de prix basé sur le score PEB augmentera en 2023, et ce pour deux raisons. D'une part, la hausse des prix de l'énergie et les réglementations plus strictes renforcent la popularité des modes de vie économes en énergie. D'autre part, il est également devenu beaucoup plus coûteux de rénover une maison.

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 Houde, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, Belgique.