

Bruxelles, 28 01 2016

## Les investissements immobiliers ont la cote

### Analyse KBC des portefeuilles de crédits logement et des tendances

Comme chaque année, KBC a effectué une analyse de son portefeuille de crédits logement et l'a comparée, pour la première fois, avec les statistiques de l'immobilier établies et commentées par Johan Van Gompel, Senior Economist du groupe KBC.

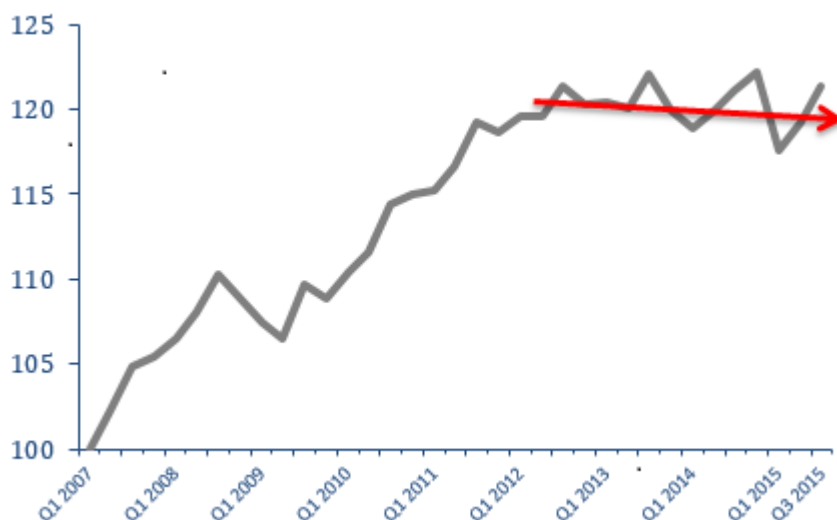
Nous pouvons tirer les constatations suivantes de cette comparaison:

- le marché immobilier belge a bien traversé la crise et l'effet modérateur du bonus logement n'a pas entraîné de dégringolade des prix de l'immobilier ;
- le nombre d'investisseurs ayant conclu un crédit logement entre 2010 et 2015 a augmenté de 17% (abstraction faite des refinancements) ;
- la hausse se concentre surtout dans la classe d'âge des plus de 50 ans ;
- le montant moyen investi augmente, tandis que la durée des crédits diminue.

### Prix de l'immobilier résidentiel: atterrissage en douceur

Depuis 2012, le marché résidentiel belge a amorcé un atterrissage en douceur. Le graphique 1 montre clairement une stabilisation ou un léger tassement des prix. KBC ne prévoit pas non plus d'effondrement des prix de l'immobilier dans les dix prochaines années. La tendance démographique révèle une forte hausse soutenue du nombre de ménages et, partant, de la demande de logements. En combinaison avec la persistance des taux bas, cette évolution entraînera à moyen terme de nouvelles hausses de prix, mais à une cadence moins rapide qu'avant la crise.

**Graphique 1: La hausse des prix de l'immobilier résidentiel en Belgique s'essouffle (indice premier trimestre 2007=100, source : SPF Économie)**



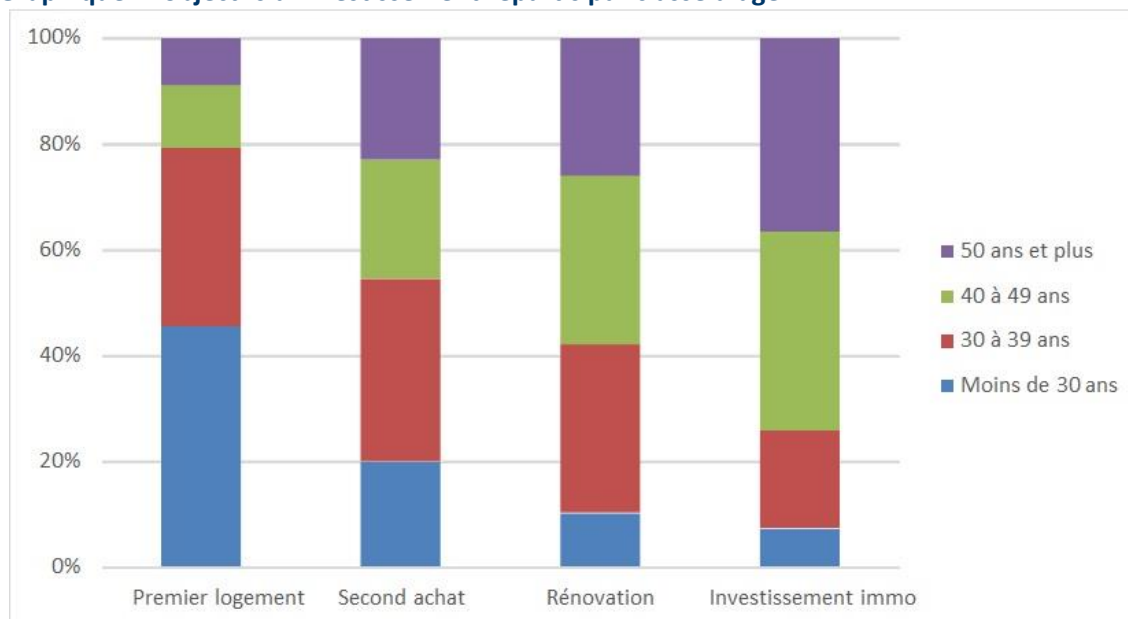
## Tendances du portefeuille de crédits logement

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, un crédit logement peut être la réponse à différents besoins, tant pour un ménage qui achète son premier bien que pour un ménage qui revend son habitation actuelle pour en acheter une autre (les seconds achats). Le crédit logement peut aussi s'avérer intéressant pour effectuer des travaux de rénovation ou simplement pour investir dans l'immobilier.

KBC décèle quelques tendances importantes dans son portefeuille de crédits logement:

- Au cours des cinq dernières années, le nombre de crédits conclus à des fins d'investissement a augmenté de 17%. En 2015, la part des crédits logement utilisés pour financer un investissement immobilier a atteint 19%, alors que ce pourcentage n'était encore que de 13% en 2013.
- Cette hausse des investissements immobiliers se concentre dans la classe d'âge des plus de 50 ans (graphique 2). En 2015, 36% des investisseurs immobiliers faisaient partie de cette classe d'âge, alors que ce pourcentage n'était encore que de 29% en 2013. Dans les autres classes d'âge, on note une diminution du nombre d'investisseurs immobiliers.

**Graphique 2: objectifs d'investissement répartis par classe d'âge**

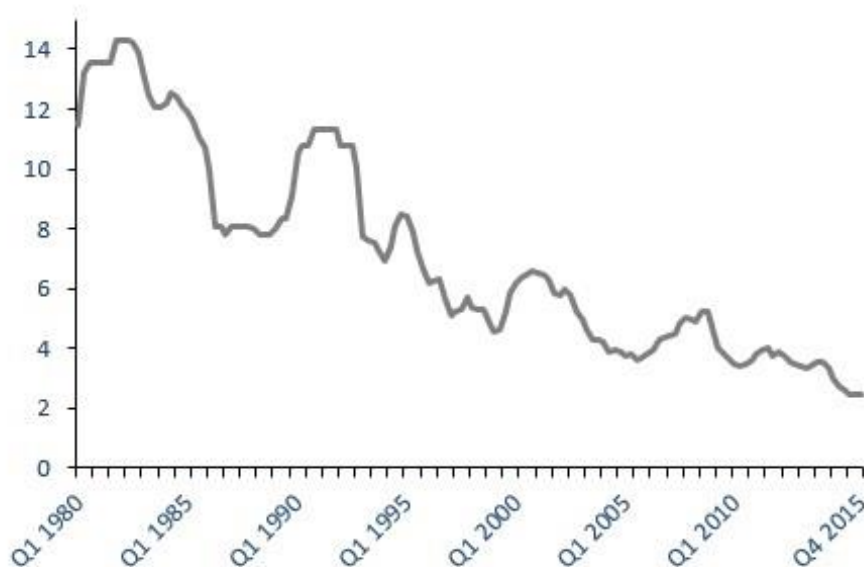


La hausse du nombre d'investisseurs immobiliers dans la classe d'âge des plus de 50 ans s'explique par une combinaison de facteurs:

- Les gens travaillent plus longtemps ;
- Le revenu moyen est supérieur à celui des jeunes ;
- Le niveau bas historique des taux (graphique 3). Les plus de 50 ans ont souvent accumulé un montant d'épargne qui ne rapporte plus grand-chose vu le niveau actuel des taux d'intérêt. Dès lors, un investissement immobilier constitue une solution intéressante. En outre, les taux des crédits (hypothécaires) étant très bas également, de plus en plus de gens envisagent des investissements immobiliers.

Alors que la durée moyenne des crédits hypothécaires se maintient à 13 ans, les emprunteurs qui souscrivent des crédits à d'autres fins en profitent pour écourter la durée de leurs prêts, qui se réduit de 17 ans à 15 ans en moyenne.

**Graphique 3: Tendence baissière du taux des crédits hypothécaires en Belgique (en %) (source : BNB)**



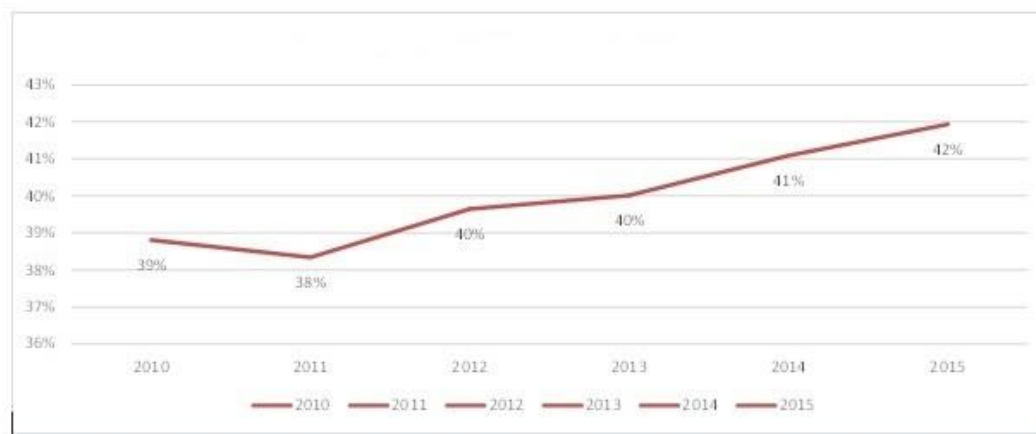
## **Les appartements sont les plus recherchés**

La plupart des investisseurs immobiliers sont déjà propriétaires et concluent un nouveau crédit hypothécaire pour financer un investissement immobilier. Outre le niveau bas des taux, l'avantage fiscal est un autre incitant qui plaide en faveur d'un nouveau crédit hypothécaire. À l'approche de l'échéance de leur premier crédit hypothécaire, les investisseurs sont tentés de continuer à bénéficier de leur avantage fiscal.

Parmi la population des investisseurs immobiliers, on note également qu'au cours des cinq dernières années, le montant moyen investi a augmenté de plus de 6% à 245.573 euros.

Deux tiers des crédits logement conclus à des fins d'investissement immobilier servent à acheter un bien existant. Un crédit sur cinq seulement porte sur des constructions neuves. La moitié des biens acquis sont mis en location et un peu plus d'un quart sont utilisés comme seconde résidence. Les investissements en appartements sont très en vogue (graphique 4). En 2015, plus de 42% des crédits logement qui ont été souscrits par des investisseurs immobiliers servent à l'achat d'un appartement. Les appartements ayant de nouveau la faveur des investisseurs depuis les cinq dernières années, ce chiffre élevé n'a rien d'étonnant.

## Graphique 4: investissements en appartements



## Conclusion

En 2016 aussi, la combinaison des taux bas persistants, d'un volume d'avoirs disponibles en quête d'une nouvelle affectation, d'une fiscalité qui reste attrayante et d'un marché immobilier correctement évalué incitera le Belge, qui a toujours une brique dans le ventre, à rechercher de nouvelles opportunités.

KBC fournit des conseils d'expert en matière de crédits logement par différents canaux : agences bancaires, site internet et Centres de conseil régionaux. Maintenant déjà, nous constatons que les clients s'adressent volontiers à leur Centre de conseil régional pour un crédit logement (par appels vidéo). Grâce à leurs heures d'ouverture élargies (y compris le samedi), les Centres conseil régionaux connaissent en effet un succès croissant. Ils assurent aux clients un accès optimal aux informations et aux conseils dont ils ont besoin.

## Pour tout complément d'information, veuillez contacter :

Viviane Huybrecht, Directeur Communication Corporate / Porte-parole KBC Groupe  
Tel +32 2 429 85 45 - E-mail : [pressofficekbc@kbc.be](mailto:pressofficekbc@kbc.be)

---

### KBC Groupe SA

Av. Du Port 2 – 1080 Bruxelles  
Viviane Huybrecht  
Directeur  
Communication Corporate/  
Porte-parole  
Tel. +32 2 429 85 45

Service Presse  
Tel. +32 2 429 65 01 Stef Leunens  
Tel. +32 2 429 29 15 Ilse De Muyer  
Fax +32 2 429 81 60  
E-Mail : [pressofficekbc@kbc.be](mailto:pressofficekbc@kbc.be)

Les communiqués de presse KBC peuvent être consultés sur [www.kbc.com](http://www.kbc.com) ou obtenus en envoyant un courriel à [pressofficekbc@kbc.be](mailto:pressofficekbc@kbc.be)

Suivez nous sur [www.twitter.com/kbc\\_group](http://www.twitter.com/kbc_group)

---