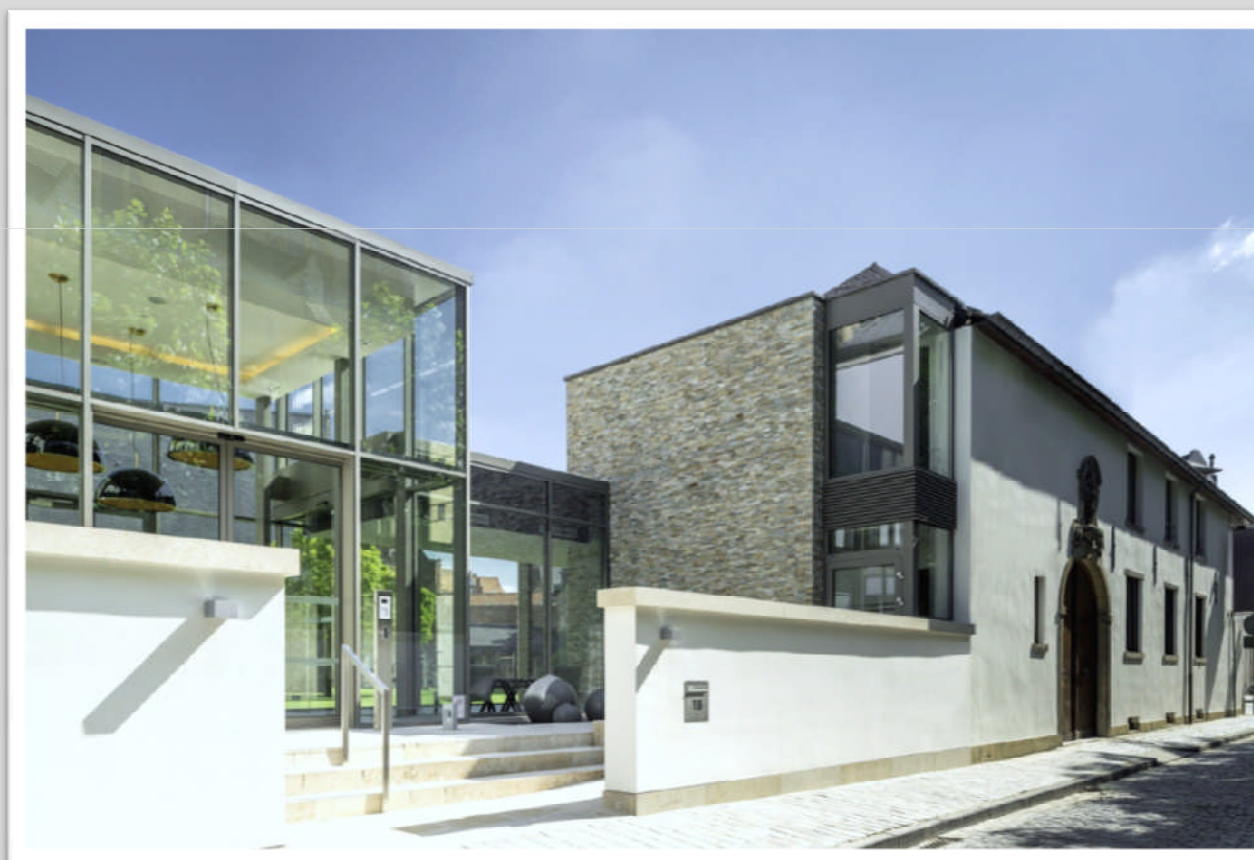


Cercle Gaulois – Logement à Bruxelles



24 octobre 2012

Evolution démographique

Population movement of Brussels-Capital Region 2000 - 2020 *

	2010	2020
Population on 01.01	1.072.063	1.200.108
Natural balance	9.274	11.232
Internal immigrants	-15.724	-16.381
External immigrants	20.745	15.347
Population increase	14.295	10.198
Population on 31.12	1.086.358	1.210.306

* Population in 2030: 1.257.130; in 2040: 1.265.757; in 2050: 1.292.750; in 2060: 1.331.806.

Source: Bureau fédéral du plan

Logement à Bruxelles



- Belgique : 73 % propriétaires

⇒ Politique en Belgique : accès à la propriété

⇒ Fiscalité : avantage fiscal sur l'emprunt

Logement à Bruxelles



- Mais Bruxelles : 40-50 % propriétaires
- Mais : 47 % des Belges estiment qu'il est impossible d'acheter une maison avant 35 ans sans l'aide des parents
.....(L'Echo, 23 octobre 2012)

Logement à Bruxelles



- Limite du possible ?
 - Intérêts : historiquement bas
 - Capacité d'endettement : LTV diminue
 - Pouvoir d'achat : sous pression ?
 - Déductibilité fiscale des intérêts ?
 - Endettement des familles ?

Exemple des Pays-Bas

- Focalisation sur le marché locatif ?

Logement à Bruxelles



- Paramètres du marché : construction

chiffres 2011 pour Bruxelles :

90 maisons unifamiliales

2087 appartements

= 96 % appartements

Logement à Bruxelles



- Paramètres du marché : construction

marché des appartements neufs =
vente à la découpe

surface des appartements
prix au m²
valeur subjective ?

Logement à Bruxelles



- Paramètres du marché : construction

marché des appartements neufs =
mixité de studios, appartements à 1,
2, 3 chambres

politique des Communes (PU)

Logement à Bruxelles



- Paramètres du marché locatif : la demande
 - Plus de 50 % : studios et appartements 1 chambre
 - Locataires = “singles” (célibataires, divorcés, ‘expats’), jeunes familles (<35 ans), familles à revenus faibles ou moyens

<> offre ?

Logement à Bruxelles



- Paramètres du marché locatif : loyers
 - En fonction des revenus nets du locataire (30%)
 - => demande dans la zone de 400 à 700 EUR
 - <> offre ?

Logement à Bruxelles



- Paramètres du marché locatif : rendement locatif brut/net de l'investisseur
 - Portefeuille Aedifica (résidentiel/mixte)
 - 5,4 % brut
 - 77 % marge EBIT
 - => 4,15 % net
 - Investisseur privé : 2 % net après charges financières et taxes ? (Netto, 20/12/2008)

Logement à Bruxelles



- Paramètres du marché locatif : rendement locatif brut/net de l'investisseur
 - Rendement suffisant ?
 - OLO 10 ans : 2,43 %
 - OLO 30 ans : 3,29 %
 - IRS 30 ans : 2,45 % (+ marge)
 - Prime de risque ?

Logement à Bruxelles



- Paramètres du marché locatif : rendement locatif brut/net de l'investisseur
 - Rendement suffisant ?
Cf. Article The Economist (surévaluation de 60 %)
 - Rendement locatif est trop faible pour justifier l'investissement
=> plus-value ; vente à la découpe

Logement à Bruxelles



- marché locatif : cercle vicieux ?

Construction d'appartements pour la vente à la pièce à l'occupant / 'end user' qui bénéficie d'un incitant fiscal à l'acquisition

=> valeur subjective

=> logement trop cher par rapport au niveau des loyers ?

=> incitant les investisseurs à vendre à la découpe pour réaliser de la plus-value justifiant l'investissement ...

Logement à Bruxelles



- Marché locatif : paradoxe des loyers ?

loyer = trop cher ?

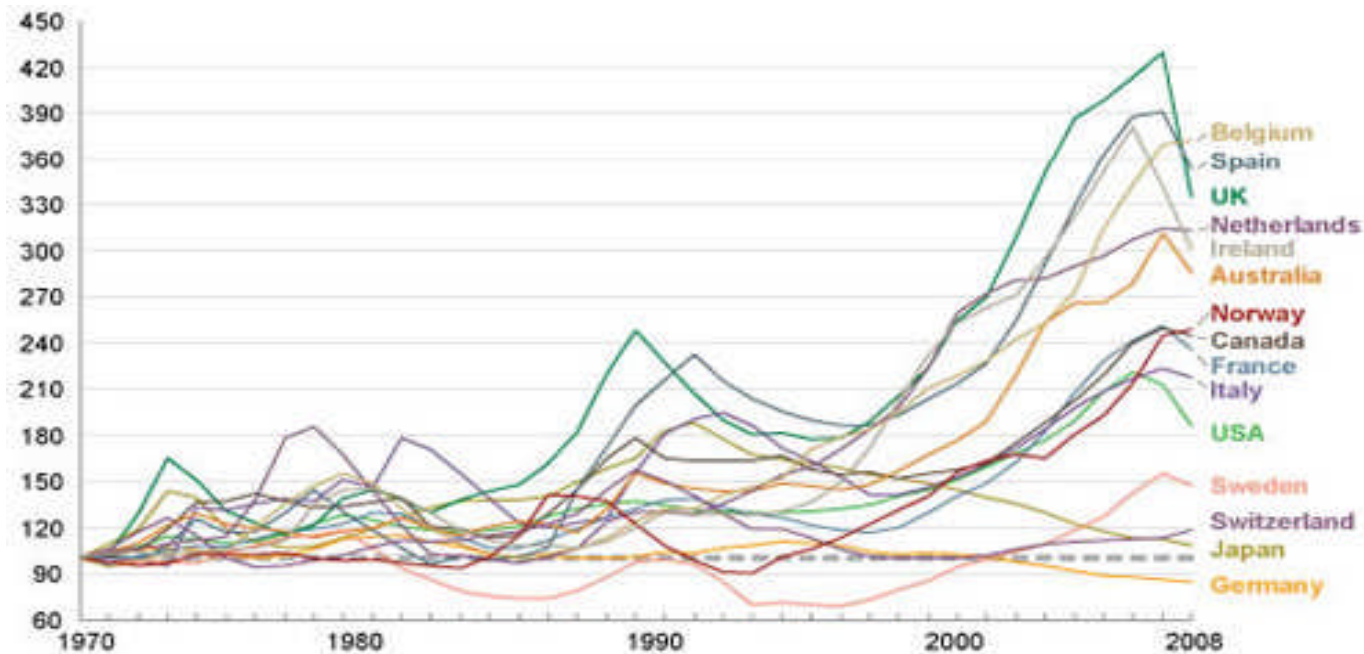
Pour beaucoup de locataires potentiels ?

loyer = trop faible ?

Pour constituer un patrimoine exclusivement destiné à la location à long terme ?

Logement à Bruxelles

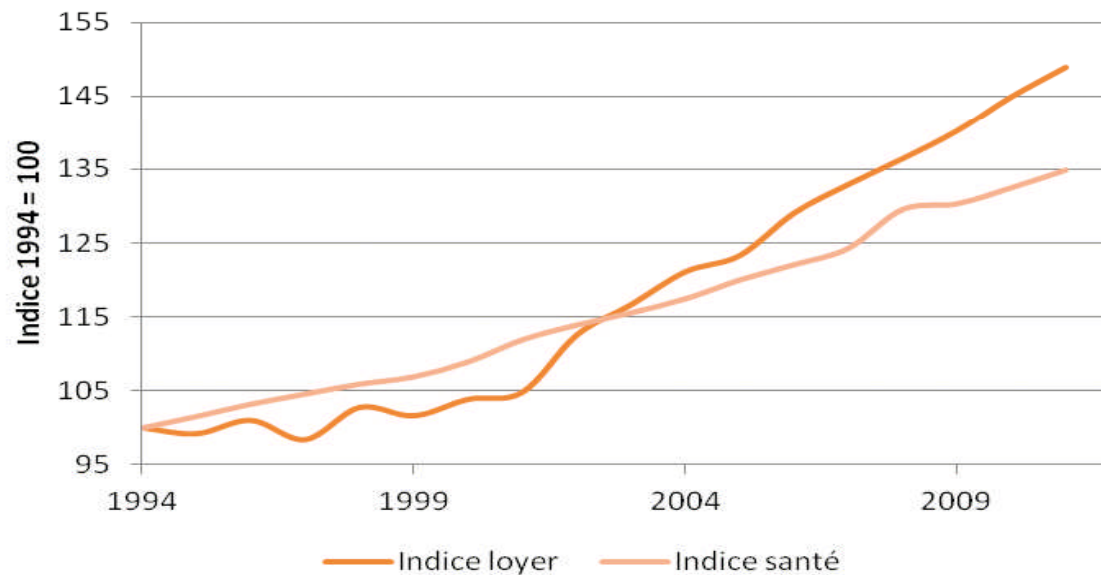
Evolution des prix de l'immobilier



Source: Bank of International Settlements, per national sources; Haver Analytics; McKinsey Global Institute analysis

Logement à Bruxelles

- Evolution des loyers à Bruxelles



Logement à Bruxelles



- Comment sortir du paradoxe ?
 - Demande :
 - * crise économique et financière
 - * avantage fiscal pour le locataire (déductibilité des loyers)
 - * loyers : subsides
 - * loyers : fonds de garantie
 - Offre :
 - * politique de l'urbanisme (nombre de chambres, surface des appartements)
 - * mise à disposition de terrains
 - * crise économique et financière

Portfolio Unfurnished apartments



Complexe Laeken-Pont Neuf Bruxelles



Portfolio Unfurnished apartments



Sablon Bruxelles



Portfolio Unfurnished apartments



Résidence Palace Bruxelles



Portfolio Unfurnished apartments



Résidence de Gerlache Bruxelles



Aedifica SA

Sicaf immobilière publique de droit belge
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch Recht

Avenue Louise 331
1050 Bruxelles

Tel: +32 2 626 07 70 - Fax: +32 2 626 07 71

info@aedifica.be

www.aedifica.be