



## **INDICE IMMOBILIER TREVI AU 30/06/2019 : 116,87**

### **POURQUOI BOUDER SON PLAISIR ?!**

L'indice TREVI du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'élève à 116,87 soit une hausse de 3,2% en rythme annuel par rapport au trimestre précédent.

Cette hausse provient essentiellement de 2 facteurs qui se conjuguent : d'une part, une dynamique acheteuse, tant des acheteurs occupants, que des investisseurs, qui continue et à même tendance, à s'amplifier pour les investisseurs, et d'une autre part, une mise sur le marché d'une offre quantitativement limitée.

Plusieurs observations doivent être faites pour les professionnels, les propriétaires et pour les candidats acquéreurs.

#### **1. La Stabilité du marché se consolide**

Bien que certains avaient émis des doutes sur le volume de transactions que nous pourrions enregistrer en 2019, force est de constater aujourd'hui que la tendance positive que nous avons pressentie se confirme mois après mois. Nous en déduisons déjà aujourd'hui un excellent cru 2019 puisque nous basons nos observations sur les valeurs de vente à partir des

compromis de vente qui préfigurent de 3 à 4 mois les actes notariés. Cela signifie donc qu'au 01/07/2019, nous avons déjà une tendance jusque fin octobre : et cette tendance va clairement dans le bon sens.

## 2. Investissement et taux d'intérêt : la combinaison gagnante et incontournable ?

Quand les taux financiers sont au plus bas (la BCE vient de confirmer cette tendance pour un horizon à moyen terme) et que le marché locatif des grandes villes croît de manière régulière, les investisseurs s'empressent de bénéficier de ces paramètres pour mettre leur épargne à l'abri avec des rendements nets attractifs de (2,5% à 3,5%) couplés à une espérance de plus-value raisonnable qui peut être estimée à 2,5% voire 3% par an pour les prochaines années.

Rappelons aussi que la motivation essentielle de ces investisseurs demeure la stabilité que la brique leur offre. Quand de surcroît les marchés boursiers n'arrêtent pas de jouer au yoyo usant les nerfs de la grande majorité, vous comprendrez, que les craintes d'une réelle modification des tendances du marché sont tenues.

## 3. Les promoteurs les gros investisseurs et les banques :

Les promoteurs et gros investisseurs de l'immobilier restent très prudents dans leurs perspectives. De plus, la grande majorité des banques a déjà, sur les injonctions de la BNB, resserré les conditions de crédit aux acheteurs occupants. Ces institutions bancaires imposent des quotes-parts de fonds propres en augmentation limitant certes les possibilités des primo-acquérents, mais contribuant à la stabilité à long terme du marché. Elles gomment ainsi tout effet spéculatif qui reste le danger n°1 de tout marché financier ou immobilier. Heureusement même si la demande de fonds propres augmente les bas de laine familiaux sont finalement là pour aider très souvent ces primo-acquérents.

Les promoteurs restent une pièce essentielle du puzzle et ils continuent à travailler sur des faisabilités raisonnables sans anticiper des hausses

spéculatives du marché. Il y aura lieu de leur laisser l'occasion de prolonger leur capacité de production de logements. Une trop forte pression administrative et juridique des pouvoirs publics (urbanisme) aurait pour conséquence quasi immédiate une diminution de la production avec pour effet corollaire une croissance des prix de vente (et donc des valeurs locatives) préjudiciable pour la population.

4. 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE de rang démontrant une hausse dans toutes les Régions.

Voilà également une observation qui mérite notre attention car elle témoigne d'une lame de fond globale ne reposant pas uniquement sur des résultats économiques favorables de l'une ou de l'autre Région.

La hausse a été la plus forte sur le territoire des 19 communes (Région BXL-Capitale) mais les différences entre les Régions ne nous semblent pas suffisamment importantes que pour en tirer une quelconque conclusion.

Segments de marchés : le marché du haut de gamme se montre plus actif ces derniers mois : phénomène éphémère ou tendance réelle, ces prochains mois le confirmeront.

Type de biens : que ce soit en Région Flamande ou les Régions Wallonne et Bruxelloise, nous observons les mêmes tendances : une amélioration des conditions de vie dans les villes dynamise la demande pour des logements rationnels accompagnés de zones communes, des lieux de rencontres et de convivialité (buanderie commune, salle de sports, solarium, zone de jardin, communs,...). Cette tendance se manifeste dans toutes les Régions du pays.

5. TAKE UP LOCATIF : la durée moyenne s'est élevée au 2<sup>ème</sup> trimestre à 34 jours soit une diminution de 20% par rapport au trimestre précédent. Excellente nouvelle aussi car cela démontre que les biens d'investissements continuent à trouver preneur dans un délai extrêmement raisonnable.

## CONCLUSIONS :

Nous commençons notre communiqué par la phrase « Pourquoi boudier son plaisir ? ». La lecture de ce communiqué vous donnera tout l'éclairage nécessaire car aujourd'hui, plus que jamais nous vivons un moment excitant du marché immobilier. Sans euphorie mais avec une force tranquille imperturbable, bénéficiant de taux d'intérêts exceptionnellement bas, un nombre important de Belges vont, soit se créer un portefeuille immobilier stabilisant leur épargne à long terme et leur offrant un complément de pension, soit réaliser leur rêve en devenant propriétaire.

Cet enrichissement de notre pays ne peut qu'être encouragé par les pouvoirs politiques et financiers.

Espérons enfin que nous pourrions rapidement voir un gouvernement fédéral se constituer afin de définir un cadre fiscal clair sur un horizon de minimum 5 ans. Par-dessus tout, c'est de cette visibilité et de cette stabilité que notre pays a besoin pour continuer à regagner sa crédibilité au sein de l'Union Européenne.

\*\*\*

*Groupe intégré actif tant sur le marché résidentiel qu'en immobilier d'entreprise, Groupe TREVI propose une gamme complète de services allant de la vente ou la location à la gestion privative en passant par le syndic le property management ou l'expertise immobilière. Fort de ses 160 collaborateurs et de ses 35 TREVI Partners, le Groupe TREVI propose ses services sur l'ensemble de la Belgique et du Grand-Duché du Luxembourg et affiche au 31 décembre 2018 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15.000.000 euros.*

**Contact presse :** Benoît DELRUE

+32 473 50 45 62

Ce communiqué est également disponible sur internet à l'adresse : <http://www.trevi.be>

## Evolution de l'indice Trevi au 30/06/2019

