



INDICE IMMOBILIER TREVI AU 30/09/2013 :109,60

MAIS A QUEL SAINT SE VOUER ? ... LA SAINTE REALITE

L'indice TREVI s'inscrit au 30/09/2013 à un chiffre de 109,60, soit sensiblement le même niveau que celui qu'il avait atteint voici 6 mois.

Un fait significatif : nous enregistrons des écarts sensibles en termes de croissance de prix et de volume de vente entre les marchés.

De surcroît, ces écarts augmentent visiblement depuis le début de cette année.

Quels sont-ils ?

1. Le volume des ventes sur le marché d'entrée de gamme continue de croître plus rapidement que la moyenne. Nous atteignons une hausse de 2% en volume alors que la moyenne est en recul de 1%.
2. Les volumes de vente sur les biens « Haut de Gamme » corrigent actuellement de $\pm 10\%$ alors que le marché moyen, moyen inférieur et d'entrée de gamme superforme. En effet, nous constatons une hausse des prix de 4% alors que la moyenne générale corrige de 1,2% à la baisse.
3. Les délais de vente sur le marché : alors que les biens de valeur moyenne à faible, trouvent acquéreur en 1 mois et demi, la moyenne de réalisation des biens haut de gamme peut être quintuplée et ce pour autant que le propriétaire écoute un expert compétent et s'aligne sur la valeur objective du marché d'aujourd'hui.

Hausse ? Baisse ? Qui à raison ? Quelle perspective ?

Naturellement nous nous sommes posé la question de savoir si cela préfigurait une baisse marquée du marché dans son ensemble et si les prévisions d'organismes financiers ou de planifications économiques se révéleraient fondées.

Avant d'aborder notre réponse, nous devons observer, avec ce qui serait d'ailleurs un certain amusement, si les prévisions ne connaissaient pas un actif aussi important dans le portefeuille des Belges, les circonvolutions verbales des institutions incriminées.

Le marché allait baisser de 20 à 43% selon les sources nous disait-on voici deux mois. Et bien non ! Nous avons évidemment mal compris. Les journalistes avaient eux aussi très mal reproduit le message qui leur avait été communiqué. Il fallait comprendre qu'il y avait une surévaluation de 20 à 43% par rapport à un calcul moyen basé sur un certain nombre de paramètres économiques : taux d'intérêt, croissance, chômage, inflation et hausse de salaire.

Mais bien sûr ! Comment n'y avait-on pas pensé avant ? Autrement dit, aujourd'hui, les mêmes organismes nous disent la bouche en cœur, qu'ils n'avaient pas prévu de baisse mais voulaient seulement attirer l'attention des acquéreurs « primo occupants », et investisseurs sur le gap de cette surévaluation.

Et bien, si tout cela est vrai, Messieurs, nous souhaiterions que vos explications soient répercutées dans la presse et obtiennent un écho médiatique aussi important que vos prévisions alarmistes.

A force de jouer les apprentis sorciers avec le marché qui représente la masse financière la plus importante de Belgique, vous risqueriez de provoquer une catastrophe dont vous seriez d'ailleurs les premières victimes.

Nos perspectives à court et moyen terme :

Force est de constater par ailleurs, qu'un magazine bien connu des milieux financiers et d'affaires avait publié un article très instructif au sujet des risques liés à toutes les classes d'actifs.

La question posée : « quels sont les risques d'une baisse de prix des différentes classes d'actifs allant de l'or, aux actions, obligations et l'immobilier résidentiel ».

Ces douze économistes réputés et totalement impartiaux avaient estimé le risque d'une baisse de prix dans l'immobilier résidentiel à ... 0% alors que toutes les autres classes d'actifs courraient des risques allant de 20 à 60%. Voilà ce qui nous reconforte dans nos analyses actuelles.

Nous prévoyons depuis plus d'un an un marché stable pour les années 2013, 2014 et probablement 2015. La hausse que nous avons prévue s'accélérera à partir du 2016.. et bien nous le confirmons encore aujourd'hui.

Cette hausse sera nettement plus marquée pour les biens de faible surface et de valeur d'entrée de gamme pour lesquels l'offre risque d'être insuffisante. Nous avons enregistré avec satisfaction la décision de la FED de conserver son taux directeur au niveau actuel.

Les taux obligataires ont réagi positivement en baissant et les taux hypothécaires pourront sans doute aussi se maintenir au niveau actuel. Cela reste un élément majeur pour l'équilibre du marché !

L'investisseur : le principal acteur pour demain dans le secteur résidentiel :

Vous aurez compris que le marché immobilier est à la veille d'une mutation importante dans lequel le nombre de biens détenus par des investisseurs privés, publics ou d'économie mixte, va aller croissant.

Nous sommes persuadés que dans les villes à forte densité sociale, le pourcentage de propriétaires occupants chutera de 25% dans les 10 ans à venir. Il est évident à cet égard que le rendement d'un bien immobilier couplé à sa plus-value à long terme offre à ces investisseurs une alternative exceptionnelle à toutes les autres formes d'investissement « comparables et sûrs ». Cette remarque prend encore plus d'ampleur dans un marché où les taux d'intérêt sont extrêmement bas.

Conclusion :

Nous observons un marché immobilier dans lequel l'activité est bonne et sensiblement identique à l'année passée. Seul bémol, les biens dans la tranche supérieure du marché. Nous ne décelons aucun signe corroborant les analyses pessimistes des organismes financiers mais enregistrons aujourd'hui que leur message s'est considérablement « ramolli » pour aborder cette thématique en faisant le « distinguo » entre une baisse et une surévaluation. Tant mieux car sans doute ont-ils réalisé eux-mêmes les dangers d'une communication mal maîtrisée.

Les perspectives présentées voici un an par TREVI GROUP semblent donc se maintenir et sont partagées par plusieurs hauts dignitaires économiques : une stabilité en 2014. En ce qui nous concerne, nous osons cependant aborder les prévisions à plus long terme et avec une hausse de : 10% à 15% pour 2016 voir au plus tard 2017.

Eric Verlinden
Administrateur Délégué

*

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 30 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 2012 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15 millions d'euros

Contact presse : Benoît DELRUE
+32 2 340 24 74 - +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 30/09/2013

