

COMMUNIQUE



TREVI
GROUP

Le 06 juillet 2015

TREVI Group
Rue J. Hazard 35 – 1180 Bruxelles
Tel. +32 2 343 22 40 / Fax +32 2 343 67 02

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 30/06/2015 : 111,01

Grexit or not grexit l'immobilier belge garde le cap !

L'indice TREVI, s'inscrit au 30/06/2015, à une valeur de 111,01 soit légèrement supérieure de $\pm 0,4\%$ au niveau atteint au 31 mars 2015.

Cette légère croissance, plus faible que celle enregistrée au 1^{er} trimestre, montre que le marché garde la tête froide sans tomber dans une dangereuse euphorie.

Faut-il s'en réjouir ou s'en inquiéter ?

La réponse est claire et immédiate : tous les professionnels doivent être très satisfaits. Il eut été dangereux de connaître 2 voire 3 ou 4 hausses successives similaires à celle qui avait été enregistrée au 1^{er} trimestre. Nous aurions pu dans ce cas de figure, craindre la formation d'une bulle immobilière car historiquement une hausse aussi forte que celle du 1^{er} trimestre n'avait plus été enregistrée depuis 2 ans.

Garder la raison et continuer à conserver un bon équilibre entre l'offre et la demande. Voilà les deux paramètres auxquels il faut veiller.

- Raison garder

Sur le plan fiscal, il semble de plus en plus acquis que le tax shift n'entraînera pas de modification spectaculaire de la taxation des revenus locatifs résidentiels. Il eut été particulièrement néfaste d'alourdir cette fiscalité alors que nous subissons déjà une taxation très élevée lors de l'acquisition, que ces revenus locatifs sont déjà taxés dans le système actuel et qu'enfin l'environnement économique reste très fragile.

Raison garder disions-nous. Cela doit être le cas également sur le plan des attentes des propriétaires.

Il est intéressant de noter que 80% des biens vendus par TREVI le sont dans les 3 semaines de la mise en vente à condition que le prix de vente soit à $\pm 5\%$ positionné dans la valeur du marché.

Si nos acquéreurs et nos propriétaires continuent comme aujourd'hui à se comporter de manière raisonnable en acceptant les conseils de vrais professionnels, nous prolongerons l'écoulement important que le marché résidentiel offre.

Quelques chiffres :

Le marché des appartements qui représente au niveau national 68% des transactions offre une vitesse de vente quasi identique (sauf les appartements de grande taille et ceux disposant de 3 ou 4 chambres).

Le marché des maisons individuelles d'entrée de gamme (de 125.000 € à 300.000 € selon les régions), surperforment le marché tant en rapidité de transaction (délai d'écoulement de 5 jours) qu'en terme de croissance de prix (+ 4% depuis le début de l'année).

Le marché du neuf qui représente environ 1/3 du volume de vente des appartements connaît un rythme d'écoulement plus lent que la moyenne du marché secondaire élastique et a connu une croissance nulle au niveau des prix. Rappelons cependant, que les prix de vente sont positionnés aujourd'hui à une valeur moyenne de 5% supérieure à celle enregistrée il y a 3 ans.

La tendance enregistrée actuellement nous conforte dans le sentiment que, tant les vendeurs que les acquéreurs montrent une grande maturité dans le comportement d'achat.

- Equilibrer l'offre et la demande

Il faudrait être plus précis et donc équilibrer l'offre en répondant à toute l'étendue de la demande, c'est-à-dire, développer les projets les plus variés tant au niveau prix que programme.

Ce défi là est gigantesque et n'a pas été pleinement relevé par les autorités. Vous en voulez une preuve ? La disparité des prix sur certaines régions. Comment expliquer que les appartements neufs à LEUVEN soient vendus plus chers que dans la majorité des quartiers bruxellois ?

Comment se fait-il que certains Centres du Brabant Wallon atteignent des prix comparables aux bonnes communes Bruxelloises ?

La réponse tient en une phrase : l'équilibre entre l'offre et la demande.

En prenant aujourd'hui, les bonnes décisions pour permettre la production de petits logements, en prenant les bonnes décisions pour accélérer la délivrance des permis, en prenant les bonnes décisions pour adapter aux normes d'aujourd'hui les critères d'habitabilité, nous permettrons à un plus grand nombre soit d'acquérir des appartements ou des petites maisons, ou simplement de louer à un prix acceptable de petits logements conformes à ceux que la population recherche en grande majorité.

Nous ne sommes pas ici dans un phénomène de mode passager et aléatoire. Nous sommes ici devant des changements inéluctables dans la manière d'habiter eu égard à un environnement sociologique différent.

- Un environnement financier déstabilisant et incertain.

Il faut aussi prendre en compte dans l'analyse trimestrielle de l'environnement financier particulier que nous connaissons. La crise grecque, quelle que soit son issue finale, a montré à quel point, malgré les améliorations apportées, le marché financier restait volatile. Les bourses européennes ont reculé de près de 10% après avoir culminé en avril effaçant ainsi une bonne partie des gains que les boursicoteurs avaient pu engranger.

La tension sur les taux obligataires, la hausse, très modérée certes, des taux d'intérêt pour les crédits hypothécaires et enfin l'absence de visibilité sur la politique de taux d'intérêt bas des banques centrales ont certainement contribué à une certaine réserve des candidats acquéreurs.

Toutefois nous sommes d'avis que cette volatilité et ce manque de visibilité devraient permettre au secteur immobilier de gagner encore un peu plus ses lettres de noblesse. Les investisseurs apprécient de plus en plus cette exceptionnelle stabilité et cette remarquable sérénité que la brique continue à démontrer.

Conclusions

Ceux qui craignent que l'été soit pourri et que les nuages s'amoncèlent dans le ciel immobilier, risquant de provoquer une grande crue ou plutôt décrue sur les prix, doivent encore une fois revoir leurs prévisions.

Notre prévision d'augmentation du prix reste comprise sur l'ensemble de l'année 2015 dans une fourchette de 3,5 à 4%.

Nous partons de l'hypothèse que les marchés financiers retrouvent une certaine sérénité dans la seconde partie de l'année permettant de conserver des taux hyper attractifs. Nous lisons avec beaucoup d'intérêt que le marché de l'emploi se redresse légèrement et que les perspectives de croissance s'embellissent.

Ce sont deux éléments venant consolider notre analyse positive pour les prochains mois. Enfin nous rappellerons que les alternatives crédibles à l'investissement immobilier continuent de briller par leur absence. Alors oui, les professionnels de l'immobilier résidentiel peuvent continuer à être optimistes. Ils veilleront cependant à montrer la même maturité que celles de leurs clients, acquéreur ou propriétaire vendeur.

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 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 2014 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 30/06/2015

