

COMMUNIQUE



TREVI
GROUP

Le 30 septembre 2016

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

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 30/09/2016 : 112,44

Un climat encourageant, de grands changements se préparent !

L'indice TREVI s'inscrit au 30/09/2016 à 112,44 soit un nouveau gain de 0,3% par rapport au trimestre précédent.

Nous constatons donc progressivement que nos prévisions se réaliseront pour l'année 2016. Notre satisfaction est d'autant plus marquée qu'encore une fois certains intervenants montraient un certain scepticisme. Le chiffre est intéressant car nous rappelons qu'il est toujours calculé sur les prix de vente mais de surcroît, nos analyses en termes de volume, sont elles basées sur les ventes intervenues par compromis au sein de notre groupe. Cela signifie que nous offrons une perspective précise bien avant d'autres.

Une hausse certes mais observe-t-on quelques tendances particulières ?

L'analyse des chiffres permet en effet de constater que plusieurs tendances se confirment, et même se renforcent.

Les confirmations viennent de l'analyse des segments de prix :

- La hausse des prix du marché de l'entrée de gamme continue à surperformer la moyenne.
- Les biens de valeur moyenne continuent également à suivre la tendance et s'inscrivent dans le Trend général.
- Les biens dont les prix sont supérieurs à 50% des valeurs moyennes sous-performent le marché.
- Les biens de prestige subissent la correction la plus sévère... mais avec une correction différente en fonction des types de biens. Nous développerons, ci-après car cela s'inscrit dans une analyse plus large du comportement des acquéreurs.

En terme géographique :

Nous constatons pour la première fois de l'année, que la quasi-totalité des régions a connu une hausse très similaire.

Deux exceptions :

1. La Flandre Occidentale et plus précisément les biens situés sur la Côte qui ont montré une croissance de prix nettement plus importante (+6%)
2. Le Hainaut, lui, reste à la traîne avec des prix en légère décroissance (-1,5%)

Profil des acquéreurs

La répartition des acheteurs continue de changer avec une augmentation du nombre d'investisseurs.

Aujourd'hui, sur les régions à forte densité (grandes villes et banlieue périphérique), le taux d'acquisition des investisseurs, est monté à 36% en moyenne : avec des moyennes frôlant les 50% dans le neuf.

Conséquences sur le marché et analyse du comportement

A. Pourcentage de propriétaires occupants en baisse

Peu d'analystes y ont prêté attention, mais la chute en Région Bruxelloise du pourcentage de propriétaires occupants ($\pm 42\%$ aujourd'hui au lieu de 60% il y a 15 ans), se révèle être un élément de première importance. Cette baisse préfigure selon nous une tendance de fond plus marquée sur l'ensemble de la Belgique. Nous pensons que le taux moyen belge passera de 72% à 65% d'ici 2020.

B. Vivre autrement son bien immobilier

- Même les personnes les plus aisées manifestent un désir de vivre dans des espaces plus rationalisés et disposant de terrain plus petit. Ceci explique sans doute la chute des prix de biens de prestige, qui n'ont de prestige que la surface de leur terrain ou le nombre de m² habitables. Une étude récente démontre par exemple que le prix d'une habitation dotée d'une piscine ne bénéficie plus que d'une plus-value de 2,1%, soit pour une maison d'1.000.000 d'euros – 21.000 €...bien moins que le coût de la piscine elle-même !
La raison en est simple : une piscine coûte cher et est peu utilisée en Belgique. Rationalité ! C'est un élément intéressant.
- Les moins nantis, eux, réduisent également leurs surfaces habitables; moins de m² signifie un prix de location ou d'acquisition plus faible mais aussi un coût d'usage plus faible. L'attention des clients aux charges de copropriété est très révélatrice de cette tendance.
- La demande s'accroît sur les petites unités (studio, 1 chambre)
Le pourcentage en hausse des ventes portant sur les unités inférieures à 65,70m², provient de l'observation que nous faisons depuis 2 ans : la demande des locataires concerne en majorité ce type de biens ($\pm 45\%$ pour

38% pour les appartements 2 chambres). Cette tendance se confirme de trimestre en trimestre.

Les acquéreurs occupants, eux, se dirigent vers ce type de produits car ils représentent une porte d'entrée accessible pour leur budget. Comme nous le répétons souvent à nos jeunes clients : au plus tôt ils se lancent dans une acquisition au mieux, ils se constitueront le capital leur permettant d'acquérir un bien plus important 7, 8 ou 10 ans après.

Conclusions

Un marché globalement haussier conforme à nos attentes tant en volume qu'en prix : voilà déjà un premier constat qui ravira les Belges. Cinquième au classement des nations les mieux nanties en terme de patrimoine, nous rappelons que l'essentiel de ce patrimoine est constitué d'immobilier. Voilà donc une nouvelle qui les ravira !

Une demande qui se maintient à un bas niveau avec un pourcentage croissant d'investisseur, nous entraîne à prêter attention à deux éléments essentiels à ce bel équilibre :

- Il y aura lieu de ne pas alourdir la fiscalité immobilière qui contribue déjà largement à l'effort budgétaire (TVA, droits d'enregistrement, RC, précompte immobilier,...)
- Il faudra veiller à ne pas produire trop de logements. Nous restons persuadés en effet, que la demande n'augmentera pas de manière importante ; il faut donc veiller pour préserver le bon équilibre actuel de ne pas augmenter l'offre de manière irrationnelle et veiller à ce que les biens mis sur le marché soient conformes à la demande.

Enfin, nous saluons le comportement extrêmement mature et professionnel des acquéreurs ou candidats locataires. Leur analyse sur le rapport qualité / prix de biens proposés continue de nous surprendre agréablement et contribue à ne pas provoquer une fièvre acheteuse synonyme de spéculation. Heureusement, aujourd'hui nous en sommes loin et nous ne distinguons aucun signe de danger dans un horizon proche.

Notre marché immobilier est en train de connaître de profondes mutations (l'importance des investisseurs, les typologies des appartements, la mobilité, etc), tout en enregistrant une remarquable croissance continue. Voilà déjà les paramètres de l'évolution du marché en 2017 sur lesquels nous serons particulièrement attentifs.

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 2015 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15 millions d'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 30/09/2016

