



LOCALISATION DE BIENS ET RENDEMENT



CANAL WHARF BRUXELLES

Le long du Canal et face au site emblématique de Tour&Taxis, à 500 m de la Place de Brouckère: Le projet Canal Wharf vous propose des studios et appartements. 1-2-3 chambres de qualité. Canal Wharf est le trait d'union parfait entre la vie trépidante du centre de Bruxelles et les vues uniques et relaxantes des berges du Canal: the new place to be of Brussels. Des prix attractifs, des unités idéales pour un investissement ou une occupation personnelle; Possibilité de gestion privative par nos soins.

ON LE SAIT, LA BRIQUE NE S'ENVOLE PAS COMME PEUVENT LE FAIRE D'AUTRES VALEURS MOINS PALPABLES...

Pour Eric Verlinden, patron de Trevi Group, un des paramètres-clés est la localisation. «On peut classer les types de biens d'investissement en fonction d'une échelle simple. Il y a d'une part ce que l'on appelle dans notre jargon les biens «AAA» qui offrent un rendement «acte en mains» de 2,5 % à 3 %. Il s'agit de biens de qualité situés dans des quartiers recherchés. Ensuite, il y a la catégorie de biens localisés dans des quartiers de type «bon père de famille» qui affichent un rendement entre 3 % et 3,75 %, parfois 4 % pour de petites unités de logement. Enfin, il y a les investissements qualifiés de «spéculatifs». On parle ici de biens localisés dans des quartiers en mutation qui, pour une série de raisons, peuvent évoluer dans un sens favorable. L'aspect spéculatif est surtout

«ON PEUT CLASSER LES TYPES DE BIENS D'INVESTISSEMENT EN FONCTION D'UNE ÉCHELLE SIMPLE. IL Y A D'UNE PART CE QUE L'ON APPELLE DANS NOTRE JARGON LES BIENS «AAA» QUI OFFRENT UN RENDEMENT «ACTE EN MAINS» DE 2,5 % À 3 %.

lié à la durée de cette mutation qui peut avoir lieu en trois ans comme en dix ans... Et puis, cette mutation attendue aura-t-elle réellement lieu? Le risque supplémentaire lié à ces variables implique une prime de risque en termes de rendement. Ce type de biens rapporte un rendement de 4 % minimum, voire 5 % pour les plus petites unités d'habitation.»

PRIME DE RISQUE

Cette prime de risque est de 20 % environ par rapport à une localisation «bon père de famille», et du double ou presque par rapport à une localisation prestige «triple A».

Il faut aussi, poursuit Eric Verlinden, prendre en compte l'adéquation du bien avec la demande

Investir dans l'immobilier résidentiel, c'est avant tout investir selon son profil. Il y a du rendement à la clé, mais tout cela dépendra du niveau de risque que l'on est prêt à prendre. | Texte | Fabrice DUTOUR |

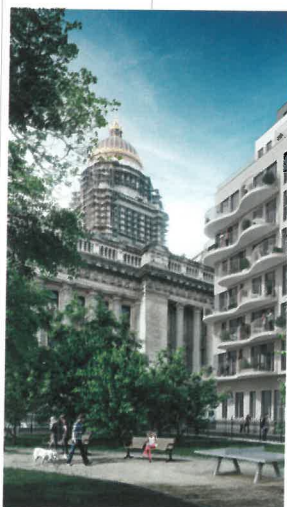
dans la localisation choisie. Ce qui est recherché dans un quartier «triple A» ou «bon père de famille» n'est pas identique aux biens des quartiers dits «spéculatifs». Le travail, la plus-value du conseiller en investissement immobilier chez Trevi Group, c'est précisément de proposer des biens existants ou en projet, qui correspondent à la demande dans le quartier concerné. C'est évidemment un rôle très important, qui dépasse l'analyse de la demande au sens strict.

«Au confort, au calme, au charme d'une localisation "Triple A", les candidats-locataires d'un appartement situé dans une zone, très urbaine, centrale, préféreront de petites unités de logement, des studios, des appartements à une voire deux chambres maximum. La grande majorité des gens qui vivent dans ce type de quartiers plus spéculatifs, sont jeunes, à l'affût d'une vie citadine active, au sens culturel ou festif, à la recherche de petits restaurants. On parle ici des cadres étrangers, de jeunes couples qui s'installent pour la première fois et qui n'ont pas besoin de grands espaces de 100 m² ou plus. Sachant que pour eux, l'aspect financier est très important», analyse encore Eric Verlinden. N'oublions pas non plus que les charges inhérentes à l'appartement varient selon la taille de celui-ci et quelques autres paramètres comme la concierge, l'âge de l'immeuble, le type de chauffage. «De la même manière, un locataire à la recherche d'un bien de prestige sera intéressé par un appartement de 150 m², si celui-ci correspond à ses attentes. Si, par exemple, le salon de ce grand appartement ne fait «que» 25 m², ou s'il n'y a qu'une salle de bain, le bien ne répondra pas à ses attentes.» En termes d'investissement, mieux vaut dès lors être parfaitement conseillé! 🏠

PALATIUM BRUXELLES

Entre le Palais de Justice, le boulevard de Waterloo, le Goulet Louise et le Sablon un projet unique! Idéal comme achat d'occupation personnelle ou à titre d'investissement! Le projet Palatium d'une architecture intemporelle offre de superbes et lumineux studios et appartements 1-2 -3 chambres. Bénéficiez de droits d'enregistrement de 12,5% sur le prix total!

Possibilité de gestion privative par nos soins.



UN BILAN 2016 SATISFAISANT? LE MEILLEUR EST À VENIR!

A l'analyse, l'année écoulée conforte le sentiment de solidité du marché belge de l'immobilier résidentiel: alors que les taux d'intérêt restent proches de zéro et que la croissance économique tourne autour d'un petit pour cent, le marché immobilier affiche une croissance très correcte. «Cette année, on a vu progresser le nombre des transactions ainsi que le niveau moyen des prix et ce de 1,5 % à 2 %, soit un peu plus que l'inflation», explique Eric Verlinden. C'est peu historiquement, mais c'est évidemment bien plus satisfaisant qu'une décrue des prix, ou les déconvenues d'autres types de placements financiers. «Et les prix ont progressé sur pratiquement tous les types de biens. Le seul créneau plus faible est l'immobilier résidentiel de prestige où les prix tardent à s'aligner sur le niveau de la demande. Mais c'est le dernier segment de marché où on n'est pas arrivé à l'équilibre. Et c'est symptomatique: les investisseurs qui disposent de tels biens ne sont pas prêts à accepter que les prix proposés ne coïncident pas avec leurs attentes. Ils préfèrent attendre que l'acheteur éventuel se manifeste, ce qui n'est pas toujours le cas. Le processus d'adaptation de l'offre est plus lent dans ce créneau, mais on y viendra.» Que penser de l'évolution future du marché? Les deux prochaines années, le marché va bouger. Nous estimons chez Trevi que l'évolution des prix pour 2017 sera semblable à celle de 2016, mais avec une accélération de la hausse des prix au deuxième semestre. Pour autant que l'on reste dans un environnement de taux bas et une croissance très moyenne. Pour 2018, nous prévoyons une hausse des prix entre 3 et 4 %. Pourquoi? Parce que beaucoup de promotions neuves vont trouver preneurs en 2017, et qu'il y aura dès lors moins de biens disponibles par la suite. On le voit au volume actuel de demandes en matière de permis de bâtir. Et puis, à Bruxelles, le foncier disponible diminue, ce qui en renforce la valeur. Le foncier reste le fondement déterminant de la valeur totale d'un bien immobilier.»