

Les prix et le nombre d'investisseurs toujours en hausse sur le marché résidentiel

08 janvier 2018 11:31

Philippe Coulée

Le dernier indice trimestriel Trevi de 2017 s'affiche toujours à la hausse, à 113,81 points, et conforte les tendances pressenties: 2017 est un bon cru et a démontré la maturité du marché belge, avec un équilibre satisfaisant entre offre et demande. Un équilibre qu'il serait bon de contrôler via un observatoire indépendant, selon Trevi.

Le dernier indice trimestriel Trevi de 2017 s'affiche toujours à la hausse, à 113,81 points. "Il confirme ainsi dans les chiffres ce que nous avons pressenti: l'année 2017 a été un bon cru et a démontré à tous les intervenants le parfait équilibre entre l'offre et la demande. Sans euphorie démesurée", commente Eric Verlinden, le CEO du groupe de conseil en immobilier belge.

Le moins cher le plus couru

Les biens de valeur inférieure à la moyenne (entrée de gamme) ont largement surperformé avec **une hausse de 4,8%** de la demande sur le segment. A contrario, les biens "haut de gamme" clôturent l'année sur **un recul de 1,7%**. "Les biens de cette catégorie sont devenus moins demandés à cause de leur faible performance énergétique. Mais surtout parce que le prestige aujourd'hui demandé ne correspond plus à ce qu'il était dans les années 60-70: des parcelles de terrain importantes (20 ares et plus) et des surfaces habitables (de 300 à 500m²) souvent disproportionnées par rapport aux nécessités d'aujourd'hui. L'habitat évolue au rythme de la société et il doit donc s'adapter aux nouvelles contraintes des différents segments", analyse Eric Verlinden, qui ajoute que le bâti "rationnel et non disproportionné" a aujourd'hui la cote partout et sur tous les segments, avec une superficie maximale pour chaque type de bien.

Taux de défaillance plancher

Trevi pointe également dans les bons indicateurs pour l'avenir, outre les taux d'intérêt toujours sous contrôle malgré une légère hausse, le taux de défaillance en matière de remboursement de crédit. **Il s'élève en Belgique à ±1,1%**. "C'est un des plus faibles d'Europe. La Banque centrale européenne redoute toujours une bulle immobilière et on ne peut que lui donner raison. Elle a été échaudée par les expériences douloureuses en Espagne, en Irlande, au Royaume-Uni ou aux Pays-Bas. Mais je le répète: la politique d'octroi de crédit que ces pays avaient tolérée et la croissance très forte des prix de vente qui l'accompagnait n'ont rien à voir avec le marché belge!", martèle une fois encore le patron de Trevi.

Contrôler l'offre

Pour ce dernier, un élément autrement important fait défaut: la connaissance du stock disponible sur le marché. Trevi plaide pour **la création d'un observatoire reprenant - mensuellement et par commune - le nombre d'unités vendues**, le nombre d'unités restant en vente et enfin celui d'unités déposées via un permis d'urbanisme, et donc arrivant sur le marché endéans les deux ans.

Investisseurs: toujours le vent en poupe

Enfin, on ajoutera à ce bilan de fin d'année positif que la part de marché prise par les investisseurs devrait continuer à croître cette année. En 2017, un tiers des acquisitions auraient, selon les chiffres du réseau belge, été réalisées par des investisseurs. **Cette part devrait monter en 2018 à 45%**, tout marché confondu, neuf comme d'occasion.

Source: L'Echo

Copyright L'Echo