

# COMMUNIQUE



**TREVI  
GROUP**

Le 02 juillet 2018

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

## **INDICE IMMOBILIER TREVI AU 30/06/2018 : 114,26**

### **DES AJUSTEMENTS A PREVOIR !**

Conformément à nos prévisions, l'indice TREVI a continué sa légère progression sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, pour s'inscrire à 114,26 après une quinzaine de trimestres de sages augmentations successives des prix de vente. Cette progression mérite d'être soulignée.

Une confirmation des tendances précédentes ? Bien entendu ! Et cela n'est pas pour nous surprendre. Nous avons évoqué une année 2018 ressemblant assez fort à 2017 : les faits sont là pour nous conforter chaque trimestre davantage. Il y a fort à parier que cette tendance animera le marché de l'ensemble de l'année.

Attention à deux éléments qui doivent être mis en exergue. Ils pourraient en effet apporter des soubresauts inattendus.

#### a) Hausse des taux d'intérêt

Si la FED a envoyé un message clair du marché en invoquant deux hausses successives avant la fin de l'année (probablement chacune de 0,25%), la BCE, de son côté n'est pas restée sans réaction. Elle a donné

un premier signal consistant à l'arrêt de son arrosage de liquidités (QE) dès septembre 2018. Des spécialistes ont également conclu qu'une légère remontée des taux pour la fin de 2018 voire le premier trimestre 2019 sera à l'ordre du jour. Nous souscrivons à cette analyse car les objectifs en matière d'inflation sont atteints.

Cette hausse restera limitée bien entendu, mais nous avons clairement touché le point bas de la courbe des taux.

b) Diminution du stock de certaines catégories de biens.

Le marché immobilier semble ne pas vouloir trop y attacher d'importance. Nous sommes cependant d'un avis un peu différent. La tendance globale de hausse des prix se maintiendra mais elle comportera des mouvements différents en fonction du segment. La demande des candidats acquéreurs s'oriente de plus en plus distinctement sur des types de biens précis.

Nous distinguerons 4 types d'évolution :

1. Evolution à la hausse : l'ensemble des biens d'entrée de gamme continuant à surperformer les indices. Le segment devrait connaître un réel boom que nous situons entre 5 et 10% dans les 12 mois à venir. La raréfaction de l'offre, l'augmentation des prix du foncier et la demande forte des investisseurs sont 3 paramètres qui vont booster les ventes ... et les prix.
2. Evolution à la hausse : l'ensemble des biens qui jouissent d'une forme de rareté soit par leur localisation, soit par leurs prestations ou leur architecture. Nous voyons très nettement une augmentation des prix pour les biens situés dans cette gamme intermédiaire qui se différencient des produits plus classiques généralement rencontrés. Nous situons cette hausse de 5 à 7%.
3. EVOLUTION à la baisse : les biens qui ne bénéficient pas d'un atout particulier (voir ci-dessus) dans la gamme de prix moyenne voire

légèrement supérieure devraient connaître un tassement de 2 à 3% dans les 12 mois à venir. Nous pensons que la production assez forte de logements neufs dans cette gamme spécifique entraînera tout le marché y compris l'existant vers une légère dégrue.

#### 4. Appartements dans des copropriétés à fortes dépenses

Dans ce type de biens, nous constatons que les travaux importants de copropriété impactent nettement plus qu'avant la valorisation des prix. Nous estimons que ces appartements connaîtront une diminution de 3 à 5% dans les 12 mois à venir et principalement pour les unités dont les prix de vente dépassent les 200.000 € (voire 350.000 € en Région Bruxelloise). En effet, ces derniers offrent des superficies plus importantes et par conséquent les quotités y afférentes affectent lourdement les charges trimestrielles.

#### Approche intelligente ?

Oui, il apparaît de plus en plus que les acquéreurs se montrent de plus en plus précis et judicieux dans leur analyse lors de l'acquisition.

Oui, nous constatons que leur connaissance du marché leur permet de cerner de mieux en mieux les valeurs des biens qu'ils ambitionnent d'acheter.

Oui, nous sommes heureux de cette évolution qui prône un professionnalisme accru des agents immobiliers en délivrant des informations de plus en plus précises. Nous évitons ensemble que le marché ne s'emballe indistinctement sans le discernement essentiel à la bonne valorisation.

Oui, nous sommes d'avis que de plus en plus les biens doivent être valorisés justement pour trouver acquéreurs ! Le rôle d'un courtier professionnel en ressort renforcé.

#### Conclusions

Nous sommes rentrés dans une phase de marché qui permettra aux intervenants de conclure des transactions équilibrées et en parfaite connaissance de cause.

Nous assisterons sans doute dans les 12 mois qui viennent à des évolutions de prix moins linéaires selon le type de produits.

Nous conseillons donc aux particuliers qui souhaiteraient connaître la valeur de leur bien, de bien s'entourer et de se faire bien conseiller.

En effet, la comparaison sera moins aisée : entre un appartement de même superficie dans un environnement similaire et en état comparable, nous pensons que les écarts de prix s'accroîtront fortement et atteindront  $\pm 10$  à 15% en fonction des paramètres que nous décrivons précédemment.

Un marché plus précis, une analyse de valorisation plus compliquée, une complexité administrative de plus en plus pesante, voilà autant d'éléments qui offrent aux courtiers immobiliers, professionnels, la possibilité d'étaler leur compétence.

C'est en tout cas, le pari que TREVI relèvera avec l'ensemble de ses collaborateurs.

\*\*\*

*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 2017 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15.800.000 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 30/06/2018

