

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 01 octobre 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 30/09/2018 : 113,91

UNE TELLE STABILITE : QUEL LUXE !

L'indice du 3^{ème} trimestre, s'inscrit en léger recul par rapport au trimestre précédent qui s'affichait à 114,26.

Ce chiffre démontre un léger tassement des prix sans qu'aucune tendance plus importante ne puisse être décelée.

Le track record de l'indice prouve que ces petites corrections n'ont pas d'impact sur les tendances du fond que nous observons et les perspectives qui en découlent.

1. Stabilité – Stabilité – Stabilité

Les 3 paramètres qui symbolisent le marché immobilier belge sont résumés ! Croyez-vous en tant que professionnels, nous en sommes satisfaits. Cette stabilité «haussière », couvrant l'inflation voit la crédibilité de ce marché sans cesse renouvelée. De toutes les classes d'actifs, c'est de l'immobilier résidentiel que l'épargnant attend en effet le plus, la sécurisation de son patrimoine. Il ne dédaignera sans doute pas des investissements plus volatiles comme les actions, obligations ou d'autres beaucoup plus spéculatifs encore mais en n'y consacrant qu'une partie marginale de ses actifs.

2. Des tendances qui se dégagent

- La partie Flamande connaît un recul de 0,4% sur ce trimestre (soit 1,6K sur une base annuelle). Le moins bon score enregistré des trois Régions.
- La Région Bruxelloise s'inscrit dans la moyenne de l'indice
- La Région Wallonne, pour une fois surpasse l'indice de manière significative en montrant une hausse de 0,3% (soit 1,2% en base annuelle).
- Les investisseurs particuliers représentent 39% du volume des transactions (contre 37% l'année passée).

Attention ce chiffre est calculé sur les ventes réalisées par notre groupe uniquement. Le succès important de la formule « TREVI VALUABLE INVEST » y a certainement contribué et pourrait influencer sur le calcul.

- Le volume d'activité est en recul de 3% par rapport au trimestre précédent, la période de vacances est certainement l'explication la plus logique.
- Marché locatif : la durée locative qui mesure le temps nécessaire entre une mise en location et la signature du bail est tombée de 44 jours à 37 jours : une bonne dynamique est donc observée.

- Nombre de biens loués : augmentation de 3% du nombre de transactions.

3. Le marché locatif mérite notre attention

Dans un marché dont la proportion d'investisseurs croît de manière régulière dans toutes les zones urbaines et dans l'ensemble de nos Régions, il nous semble capital de veiller à analyser de manière systématique et précise l'évolution de ce marché. Nous ferons le point tous les 6 mois dans le cadre de ce communiqué, en analysant les 2 paramètres :

- ✓ Durée moyenne du délai pour conclure une location
- ✓ Volume de transactions

Tant les professionnels du secteur, qui doivent veiller à informer honnêtement les investisseurs que ces derniers doivent comprendre le marché dans lequel ils s'apprêtent à rentrer.

Evidemment, il restera un dernier point relatif à la valeur locative elle-même. Si jusqu'ici, les valeurs locatives moyennes sont restées stables (on peut considérer un marché « flat » depuis 6 ans), il sera important d'observer si une augmentation de la demande n'impliquera pas une hausse des loyers dans la foulée.

Aujourd'hui, soyons objectifs, les augmentations de loyers couvrent à peine l'indexation et il n'est pas rare qu'en cas de remise en location, nous soyons obligés de ramener le loyer à ce qu'il était 3, 4 ans avant sans tenir compte de cette indexation.

Le seul marché locatif qui a connu une hausse plus forte (+15% en 6 ans sur les zones urbaines) : celui des petites unités de 400 à 600 € dans les villes à forte valeur (BRUXELLES – ANVERS – GAND - CÔTE BELGE – NAMUR – LEUVEN – BRABANT WALLON)

Conclusions :

Un marché actif et raisonnable, en équilibre entre les Régions, une croissance plus forte sur les petits logements (tant à la location, qu'à la vente), une demande croissante des investisseurs et enfin un environnement économique lui aussi d'une totale stabilité : voilà, avouons-le de quoi nous, rassurer sur les perspectives de l'immobilier résidentiel en Belgique.

Les modifications législatives en matière de bail résidentiel ne seront pas de nature à modifier ces conditions.

Le marché résidentiel a devant lui une route royale pour continuer sa progression pour autant que tous les intervenants (promoteurs, agents immobiliers, architectes, notaires, sans oublier les politiques), puissent travailler de manière coordonnée en anticipant les attentes des acquéreurs.

C'est dans l'adéquation des produits offerts par rapport à la demande en mutation réelle que se trouve la clé du succès de l'immobilier résidentiel de demain.

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 30/09/2018

