

COMMUNIQUE



**TREVI
GROUP**

Le 08 avril 2019

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

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/03/2019 : 116,08

UNE HAUSSE CONTENUE MAIS IMPERTURBABLE

L'indice TREVI s'inscrit au terme de ce premier trimestre à 116,08 soit une hausse à un rythme annuel de $\pm 3\%$.

Excellent résultat global d'un marché qui semble prendre de plus en plus de place dans le portefeuille des investisseurs tout en conservant un rôle important de stabilisation dans l'épargne du Belge moyen grâce à l'acquisition de son propre bien d'habitation.

Depuis plus de 10 ans le résidentiel acquiert ses lettres de noblesse auprès des investisseurs.

Chaque trimestre démontre à quel point la hausse des prix de l'immobilier connaît une progression presque linéaire rassurante. Cette remarquable stabilité attire de plus en plus les investisseurs institutionnels. Dès qu'ils auront résolu la problématique de la gestion quotidienne, ils amplifieront leurs acquisitions sur ce marché très stable. Il est intéressant de noter par exemple les avis très positifs de certains banquiers à propos des SIR résidentielles en Allemagne. La Belgique connaîtra sans doute la même appréciation dans les années à venir.

La constitution progressive d'une épargne protégée.

Quelle que soit la solution choisie par l'emprunteur (taux fixes, variables ou semi-variables) l'acquisition d'un bien immobilier par emprunt hypothécaire représente pour un Belge une épargne mensuelle au terme de laquelle un capital tangible et stable a été constitué.

Il est important de rappeler à la Banque Nationale tout l'intérêt de cette capitalisation pour la stabilité économique des pays et la constitution de patrimoine qualitatif et fort stable.

Le resserrement souhaité de la BNB sur la politique d'octroi des crédits hypothécaires reste compréhensible mais elle doit laisser suffisamment de souplesse pour poursuivre l'effet du cercle vertueux d'enrichissement par l'immobilier.

Les chiffres importants relevés ce trimestre.

a) Géographiquement

La hausse la plus marquée a été enregistrée sur la Région Bruxelloise (+3,5% en rythme annuel). La Flandre (+1.5%), dans une moindre mesure tandis que la Wallonie a connu un trimestre quasi stable.

b) Segments de marché

Les bonnes dispositions du marché sur les segments moyens et d'entrée de gamme se confirment tout en relevant aussi que le haut de gamme souffre toujours d'un manque d'intérêt (sauf sans doute le micromarché de KNOKKE qui passe régulièrement à travers les gouttes).

Cette tendance d'un marché à 2 vitesses semble prendre de l'ampleur et marquer un tournant à long terme selon nous. Non pas que nous craignons que le marché du luxe se meurt lentement mais la représentativité très marginale sur le marché résidentiel nous pousse à ne pas considérer ses hausses et ses baisses comme indicateur de tendance. Une bonne

statistique repose sur un échantillon suffisant et significatif ... et dans le cas du luxe nous en sommes loin.

c) Type de biens : la tendance à l'acquisition d'appartements neufs de petite taille et/ou répondant aux normes énergétiques souhaitées se confirme auprès des investisseurs privés. Nous restons persuadés que la facilité de la mise en location (pas de travaux à réaliser) couplée à l'absence à long terme de travaux de copropriété sont deux facteurs majeurs malgré leur plus faible rentabilité. La meilleure preuve : le succès important que nous rencontrons à travers notre formule TVI en partenariat avec les AIS. Le rendement de $\pm 3\%$ obtenu satisfait pleinement les investisseurs. La maison, elle, reste un must pour les acheteurs occupants de 1^{er} rang (c.-à-d. 30 – 50 ans)

d) Une offre et une demande équilibrées

Derniers éléments essentiels que nous scrutons attentivement

- Nombre de mises en vente (neuf et secondaire) : stable en neuf, légère diminution (-5%) dans le marché secondaire.
- Durée moyenne de TAKE-UP locatif : 41 jours : en légère hausse mais correspondant à la saisonnalité classique du monde locatif

CONCLUSION

- Un marché résidentiel en hausse ($\pm 3\%$ sur base annuelle)
- Une demande soutenue des investisseurs privés et des acheteurs occupants (principalement sur les marchés d'entrée et moyen de gamme)
- Un succès croissant des petites unités correspondantes à la demande locative
- Une Région Bruxelloise en belle progression par rapport à la Flandre et la Wallonie
- Un marché résidentiel qui prend progressivement de l'importance dans la stratégie d'investissements d'institutionnelles.

Voilà les paramètres importants relevés ce 1^{er} trimestre 2019, qui augurent d'une tendance globalement positive pour l'ensemble de l'année. Seuls un environnement économique se dégradant de manière inattendue, un conflit prenant de l'ampleur entre la Chine et les USA, une catastrophe financière importante pourraient perturber notre bel équilibre mais rien dans les évènements que nous avons connus ce premier trimestre ne le laisse supposer. Profitons donc de ce cycle vertueux dans lequel nous nous inscrivons.

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 2018 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15.000.000 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 31/03/2019

