



INDICE IMMOBILIER TREVI AU 3^{ème} TRIMESTRE 2020 : 121,27

LE METRONOME IMMOBILIER REPREND SON RYTHME ...

L'indice TREVI s'élève au 30 septembre 2020 à 121,27, soit une hausse de 4% en rythme annuel. Une hausse très significative qui correspond au rythme moyen enregistré en 2019. Cette hausse se manifeste sur l'ensemble du territoire. Toutefois, nous constatons qu'elle ne se traduit pas avec la même ampleur dans chacune des régions. La raison de ces disparités provient essentiellement du volume de certains types de biens. Dans les zones urbaines de forte densité, nous constatons en effet des hausses plus importantes, voire nettement plus importantes. Sur la seule région bruxelloise, les biens d'entrée de gamme (de 0 à 200.000 €) ont connu une hausse de 7,9% soit quasi le double de la moyenne enregistrée sur l'ensemble de notre pays.

L'offre se raréfie

Cette augmentation, plus importante sur certains créneaux, provient essentiellement d'une diminution de l'offre couplée à une demande énergique et constante tant des acheteurs occupants que des investisseurs. Le déséquilibre que nous avons prévu sur le marché du neuf entre une offre de plus en plus

clairsemée avec une forte demande semble maintenant gagner du terrain sur le marché secondaire.

La logique du marché se retrouve donc dans une augmentation des prix marquée sur les segments d'entrée de gamme tirant elle-même une augmentation des prix sur les segments de prix plus élevés mais dans une moindre mesure.

L'effet COVID ... là où on ne l'attendait pas

Sans doute la plupart des analystes avaient sous-estimé cet effet indirect du COVID : le report des décisions de vente.

Alors que d'aucuns se focalisaient dans leur approche sur l'éventuelle diminution de la demande, elle-même consécutive aux problèmes économiques, le marché balayait ces doutes suite au report d'un certain nombre de mises en vente. La diminution de l'offre peut être évaluée à 8%. Nous avons pressenti le maintien de la demande mais avons sous-pondéré cette indécision dans les mises en vente.

Toutefois, nous avons noté que depuis le début du mois de septembre, un certain nombre de clients nous reviennent et nous demandent de passer à l'action en mettant leurs biens en vente.

Si cette information devait se confirmer dans les prochaines semaines, nous éviterions une surchauffe des prix toujours néfaste pour l'ensemble des intéressés ... et des propriétaires eux-mêmes si on accepte une vision à long terme.

Des craintes pour le futur ?

La seule crainte que nous devons encore prendre en considération concerne l'environnement économique des 6 prochains mois. Après avoir prédit une

situation catastrophique en septembre, certains parlent de difficultés au 4^{ème} trimestre voire au 1^{er} trimestre 2021.

Rappelons ici que la consommation, l'élément clé de la reprise, ne se produira que dans un environnement positif et encourageant. Le facteur psychologique joue un rôle déterminant. Nous pensons que la formation du gouvernement couplée à la mise en route d'un vaccin devraient y contribuer largement.

Une fiscalité neutre

Un des éléments essentiels du plan gouvernemental concernera le prélèvement inéluctable de nouveaux impôts. À cet égard, le maintien des conditions fiscales actuelles dans notre secteur immobilier sera certainement ressenti par chacun, qu'il soit simple investisseur ou professionnel, comme l'élément essentiel d'une vision patrimoniale à long terme.

Le marché a besoin urgemment de cette information pour dissiper tous les doutes de nos investisseurs. Nous ne manquerons aussi de voir dans l'éventuel alourdissement de la fiscalité sur les produits financiers (taxation sur la plus-value boursière par exemple) comme un signe positif à terme pour l'immobilier.

Conclusion

Nous avons titré : le métronome reprend son rythme. Il est en effet très satisfaisant de constater que le rythme de hausse connu depuis des années continue imperturbablement. Ne crions pas victoire trop rapidement car nous restons dans une zone à risque que la totalité des analystes reconnaissent n'avoir jamais rencontrée auparavant. L'humilité doit être de mise ...Pas le catastrophisme. A ce stade, force est de constater que les prévisions fort négatives sur l'évolution économique se sont révélées excessives et que les chiffres favorables de l'évolution des prix en immobilier viennent balayer les doutes émis par certains.

Chaque trimestre nécessitera un monitoring précis jusqu'au moment où nous observerons globalement la stabilisation d'une reprise tant attendue. C'est à cela que nous nous attèlerons dans les prochains mois en étudiant l'évolution de notre indice créé voici 15 ans.

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 2019 un chiffre d'affaires consolidé de près de 16.880.000 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 30/09/2020

