



COMMUNIQUE :

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/03/2022 : 102,5

INDICE DE CONFIANCE, UNE NOUVELLE APPROCHE POUR 2022.

Souvent imité mais rarement égalé, notre indice TREVI a régulièrement démontré depuis plus de 15 ans toute sa pertinence et son intérêt.

Comme la presse économique et plus particulièrement la presse immobilière le sait, nous accompagnons la publication de cet indice de commentaires sur l'évolution à court, moyen ou long terme du marché résidentiel. Pour votre bonne information, rappelons que la publication de cet indice nécessite une récolte préalable de ± 7.000 données réparties sur l'ensemble du territoire belge et pondérées en fonction de l'importance des types de biens, province par province.

Sur base de notre expérience accumulée depuis 16 ans, nous avons constaté que l'intérêt des médias se portait beaucoup plus souvent vers nos commentaires relatifs à l'évolution attendue tant de la demande, des prix ou de l'offre que ceux relatifs aux transactions passées.

Force est de constater que l'INS ou les notaires travaillent déjà sur les données du passé en fournissant au marché une information complète et précise. Cependant l'ensemble de ces intervenants ne communiquent nullement sur des analyses prospectives.

Voilà pourquoi, nous avons décidé de mettre en avant notre force principale en tant qu'agent immobilier. Qui donc serait mieux positionné pour apprécier ces modifications et tendance

de la demande ou de l'offre. Qui donc serait mieux placé pour apprécier la pression acheteuse et la détermination des acquéreurs ?

Ce faisant, nous répondrons encore mieux aux souhaits des médias, des professionnels ou même du grand public : décrypter le plus justement possible le marché de demain... voire d'après-demain.

Nous avons mis en place une procédure d'appréciation, un indice de confiance, qui sera complété par l'ensemble de notre staff et de nos TREVI PARTNERS, destiné à déterminer un chiffre qui dévoilera le marché résidentiel en devenir.

Il a donc démarré à 100 ce premier janvier 2022 et nous examinerons dans ce premier communiqué de presse, son évolution au cours du premier trimestre.

Bilan 2021 :

Comme nous vous l'avions signalé en fin d'année, 2021 se clôturait avec une hausse annuelle de +/- 5,50%, la plus forte rencontrée sur ces 10 dernières années.

Qui aurait cru que la crise COVID entraînerait une telle hausse d'un marché résidentiel dont certains avaient douté, compte tenu des risques économiques et financiers apparus lors de la crise sanitaire.

Nos prévisions fin 2021 sur l'évolution du marché immobilier en 2022, en prenant comme hypothèses une inflation annuelle moyenne de 2.5%, un maintien des taux hypothécaires bas, et pas de confinement long terme impactant les grands secteurs de l'économie, prévoient une augmentation moyenne des prix de l'immobilier résidentiels de 3.5% pour 2022.

Qu'en est-il réellement en ce début d'année ? Les effets du Covid ont fait un pas de côté et c'est maintenant la guerre en Ukraine qui impacte principalement nos économies à court ou moyen terme, dépendant du dénouement du conflit géopolitique.

1. Que nous apprend ce premier trimestre ?

L'augmentation du coût de l'énergie et des matières premières entraînent l'inflation et probablement encore sur une période minimale de 3 à 6 mois. Nous devons tenir à l'œil cette correction de paramètre dans nos futures analyses.

2. L'offre résidentielle : un attentisme des propriétaires vendeurs sur le marché secondaire et une légère augmentation des permis sur le marché du neuf.

En ce début d'année, nous constatons sur le marché secondaire une augmentation du nombre de demandes d'estimations des propriétaires vendeurs, par rapport aux trimestres précédents. Toutefois une partie des propriétaires postposent la mise en vente, ils s'informent, mais attendent avant de passer à l'acte. On peut certainement attribuer ce report de prise de décision à cette période d'incertitude.

Nous vendons tous les biens de nos portefeuilles sans exception, mais le temps moyen de mise en vente s'est rallongé et le nombre de biens vendus en première visite devient plus limité. Le marché s'est assagi.

Sur le marché de l'immobilier neuf, nous constatons une légère augmentation du nombre de permis octroyés et donc une augmentation de l'offre du neuf, mais pas encore assez significative pour en faire un fait marquant d'évolution de marché 2022.

3. La demande résidentielle : Une demande plus raisonnée.

Par rapport aux trimestres précédents, les acquéreurs achètent de manière plus juste, ils analysent la réalité des prix demandés, par rapport aux prix du marché.

Ils ne se jettent plus sur les biens à la première visite en rentrant dans un jeu de surenchère.

L'augmentation du coût de l'énergie, l'augmentation du prix des matériaux, ont bouleversé l'ordre des critères de choix dans le chef des acquéreurs, et on constate une certaine hésitation vers les biens nécessitant de grosses rénovations et des phasages plus longs dans la réalisation des travaux après achats.

Suite au confinement et au télétravail, : la pièce/bureau, la nécessité absolue d'une terrasse ou d'un jardin plein sud, pour contrer les effets de la Covid que d'aucuns avaient

un peu monté en épingle. Ces exigences ont repris leur place naturelle dans l'ordre des critères d'achat dont, faut-il le rappeler, les cordons de la bourse délimitent le périmètre. La recrudescence des embouteillages est là tous les jours pour nous le démontrer : On retourne sur son lieu de travail.

Répartition de la demande :

Pas de changements significatifs dans la nature des types de biens caractérisant la demande résidentielle.

On retrouvera chez les acheteurs occupants, une première concentration pour les primo-acquérent vers des biens de petite taille, appartements une à deux chambres, petites maisons de 2 à 3 chambres et pour, les deuxièmes achats vers les appartements de 2 à 3 chambres et les maisons de plus de trois chambres.

En ce qui concerne les investisseurs, ceux-ci se dirigent toujours prioritairement vers des biens de petites tailles (studios, appartements de 1 à 2 chambres), plus faciles à louer et à entretenir et permettant de répartir le risque locatif d'un portefeuille immobilier sur plusieurs biens. De plus la rentabilité de ces petites unités est traditionnellement plus élevée

Des investisseurs bien présents mais attentistes :

Les investisseurs sont bien présents sur le marché, ils se renseignent. Mais pour une partie d'entre eux, la demande ne se traduit pas en transaction.

Ils attendent avant de passer à l'action, la dissipation de l'incertitude fiscale : taxation sur la plus-value ? Taxation sur les revenus réels ?

La balle est dans le camp du gouvernement, pour activer nous l'espérons positivement cette partie de la demande immobilière.

4. Evolution des prix

A. Marché du neuf et augmentation des matériaux

Un des éléments à épingler en ce début d'année, est la répercussion de l'augmentation des prix des matières premières sur les prix du neuf. On constate une augmentation de 5 à 10% sur les prix demandés.

Ex : Un appartement neuf de 1ch, vendu sur Anderlecht, commune du nord de Bruxelles, vous aurait coûté 200.000 euros HTVA fin 2021. Il vous reviendra en ce premier trimestre 2022 à 205000€ voir 210000€ HTVA.

Suite à ces augmentations sur le marché du neuf, certains acquéreurs pourraient se tourner vers le marché secondaire entraînant une augmentation de prix sur ce dernier.

B. Augmentation des taux hypothécaires :

L'arme des banques centrales pour lutter contre l'inflation étant d'augmenter les taux d'intérêt, la répercussion sur le marché hypothécaire ne s'est pas fait attendre, mais, il faut relativiser cette augmentation, car les taux restent à un niveau historiquement bas. Aïnsi, un taux fixe moyen, après négociation avec votre banquier, en vingt ans, a augmenté sur ces derniers mois de 1.63% à 1.83% . Concrètement cela représente une augmentation de 10€ /mois par tranche de 100.000€, largement absorbable par le marché.

5. Conclusions :

Nous ferons trois conclusions pour ce premier Trimestre 2022

1. Une tendance à l'équilibrage de l'offre et de la demande. Et nous maintenons actuellement notre projection pour 2022 autour d'une augmentation de prix, tirée par l'augmentation de l'immobilier neuf de l'ordre de 2,5 à 3% sur base annuelle.

2. Le marché s'est assagit, la durée de mise en vente augmente vendeurs et acheteurs prennent un temps de réflexion plus long avant de passer à l'action sur le marché

3. Augmentation de l'inflation : Nous voulons également souligner que l'immobilier est le placement le plus sûr pour protéger son patrimoine de l'inflation : Que vous achetiez un bien

pour occupation personnelle ou un bien d'investissement, la valeur de votre bien va continuer à augmenter.

Si vous avez contracté un prêt hypothécaire pour financer votre achat, vous bénéficiez du levier hypothécaire et vos remboursements, avec des taux historiquement bas à taux fixe (ou même à taux variable) resteront les mêmes ou quasi les mêmes pour les taux variables. Que représentera un remboursement de 1000 € dans 10 ans ? l'équivalent de 600,700 € d'aujourd'hui.

On peut ajouter pour les investisseurs immobiliers qu'ils peuvent également atténuer les effets de l'inflation par l'indexation de leurs loyers.

Enfin, il est souhaité que le gouvernement lève l'incertitude sur la taxation immobilière et prenne des décisions allant dans le sens d'un soutien du marché immobilier dernier bastion contre l'inflation.

OP-TREVI GROUP, est actif dans les secteurs des services Immobiliers en Belgique et au Grand-Duché du Luxembourg.

En 2021, fort de ses 268 collaborateurs et de son réseau de 35 agences, OP-Trevi Group a géré 33.300 lots en syndic d'immeuble et 5.300 biens en gestion locative. OP-Trevi Group a réalisé plus de 4.118 transactions en immobilier résidentiel neuf et d'entreprise.

OP-TREVI GROUP accompagne au quotidien plus de 22.218 clients à chaque étape de leur vie. Dès le premier choix de location ou d'achat d'un bien immobilier, pour y vivre, se constituer un patrimoine, installer son entreprise ou compléter ses revenus.

OP-TREVI GROUP gère ainsi à la fois le projet de vie du bien et de son propriétaire de bout en bout.

*Contact Presse
B Delrue :
bdelrue@trevi.be
0473 50 45 62*