



COMMUNIQUE :

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 31/12/2021 : 129,42

INDICE TREVI : Une année record se termine !

L'indice TREVI s'établit au 31 décembre 2021 à 129,42. L'année 2021 se clôture par conséquent avec une hausse annuelle de +/- 5,50%, la plus forte rencontrée sur les 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.

Risques économiques

Il n'était pas totalement illogique de s'interroger pendant cette période trouble sur l'évolution du chômage et par conséquent de la capacité du plus grand nombre à contracter un crédit hypothécaire. Des chiffres les plus alarmants ont circulé en mars, avril 2020 au plus fort de l'épidémie. Force est de constater, 18 mois plus tard la réalité démontre que le marché de l'emploi s'est montré vigoureux et ce dans la grande majorité des pays industrialisés. La croissance, elle, s'est redressée de manière spectaculaire en 2021.

Risques financiers

Le risque financier portait sur deux incertitudes : la capacité des emprunteurs de continuer à rembourser leurs emprunts hypothécaires, ensuite l'évolution des taux d'inflation avec par voie de conséquence l'évolution des taux d'intérêt.

Pour les défauts de crédit, tous les organismes bancaires s'accordent pour souligner qu'ils n'ont pas rencontré de problèmes particuliers. Le taux de défaillance des crédits n'a pas dépassé celui qui était d'application avant la crise COVID.

Pour l'évolution des taux d'intérêt dont on prédit une augmentation depuis plus de 2 ans, nous constatons qu'ils se maintiennent à un niveau plancher.

De surcroît aujourd'hui nous entendons avec intérêt l'ensemble du monde bancaire belge opter pour la conservation des taux d'intérêt avantageux pour les emprunteurs et ce pour une période minimale de 1 à 2 ans encore.

Nous remarquerons aussi qu'il y va de l'intérêt de l'ensemble des Etats fortement endettés par leurs mesures de soutien de maintenir les taux à un niveau très raisonnables pour leurs équilibres budgétaires.

Une année en deux parties

2021 reste une des années les plus contrastée que le marché résidentiel ait connu depuis le début des années 2000 : un premier semestre caractérisé par une offre anémique et une demande exceptionnelle frôlant parfois l'hystérie ; le deuxième semestre a été marqué par un retour au calme avec un équilibre fort à propos entre une offre qui s'est densifiée sur le marché secondaire et une demande devenue plus raisonnable. Nous avons souhaité cette accalmie lors de notre communiqué fin juin ; le maintien de ce climat euphorique sur l'ensemble de l'année 2021 eut été un élément déstabilisateur à court mais surtout à long terme. En effet l'immobilier résidentiel doit rester une digue de protection contre la spéculation et les mouvements trop marqués à la hausse ou à la baisse. C'est ce que nos investisseurs privés recherchent en premier chef.

Aujourd'hui nous pouvons en être satisfaits : une fois encore la raison et le bon sens l'emportent. Le Belge a gardé les pieds sur terre.

Une année de disette en immobilier neuf

De manière générale sur l'ensemble du territoire mais spécifiquement sur la Région Bruxelloise l'année 2021 se caractérise par une délivrance anémique de permis d'urbanisme.

-50% : un recul inédit et assez stupéfiant car les introductions de permis, elles, n'ont pas reculé dans de telles proportions voire se sont même maintenues.

Nous ne reviendrons pas encore une fois sur la contradiction incompréhensible entre la volonté de nos politiques de permettre au plus grand nombre d'accéder au graal de la propriété mais, curieusement couplée à cette volonté réelle et logique, nos politiques mettent tout en œuvre pour augmenter les prix en raréfiant l'offre cherchez l'erreur !

Et maintenant 2022 ?

Notre analyse pour l'année 2022 repose sur trois paramètres :

- A. Maintien des taux d'intérêt de crédit hypothécaire à un niveau exceptionnellement bas (entre 1 et 2%)
- B. Pas de confinement long terme de grands secteurs économiques pouvant freiner la croissance
- C. Un environnement fiscal restant favorable aux propriétaires (même si le ministre VAN PETEGHEM a parlé d'une taxation sur les revenus réels nous pensons que la fiscalité immobilière (notamment en matière de taxation sur la plus-value) restera attractive.

Compte tenu de ces trois paramètres qui nous apparaissent raisonnables, nous estimons que le marché résidentiel connaîtra une hausse de 3,5% pour 2022 avec une inflation qui avoisinera 2,5% pour l'ensemble de l'année.

Une hausse de ce niveau couvrant par conséquent l'inflation il resterait une hausse nette de +/- 1 % parfaitement dans la moyenne des dernières années et démontrerait le rôle stabilisateur de l'immobilier dans le portefeuille des Belges.

Comme il est de coutume de formuler ses vœux en cette période de l'année, nous espérons que l'année 2022 se caractérisera par un retour progressif à une vie normale, que nos politiques se remettront rapidement en question sur l'organisation dans la délivrance des permis d'urbanisme, que les Régions harmonisent leur politique en matière de droits d'enregistrement, que Vincent VAN PETEGHEM se rappelle que l'immobilier demeure un acteur essentiel des rentrées financières pour les Régions et l'Etat et que la propriété immobilière constitue un pilier complémentaire et essentiel à la pension, que le marché résidentiel continue sa superbe marche en avant sur le même rythme que ces 10 dernières années, et enfin que nous puissions continuer à nous reposer sur un système bancaire solide et bien organisé.

Bonne année 2022 à tous

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

En 2020, 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
+32 473 50 45 62
bdelrue@trevi.be

Evolution de l'indice Trevi au 31/12/2021

