



TREVI
GROUP



COMMUNIQUE :

Le 11 janvier 2021

INDICE IMMOBILIER TREVI AU 4^{ème} TRIMESTRE 2020 : 122,94

2021 : L'année de tous les dangers ?

L'indice TREVI s'inscrit au 31 décembre 2020 à 122,94 soit une hausse significative de 1,57 points et en base annuelle une hausse de $\pm 6\%$.

Si ce chiffre peut surprendre un certain nombre d'intervenants extérieurs au marché, il n'étonne sans doute pas les professionnels de notre secteur. En effet, il confirme les tendances que nous avons enregistrées depuis plus de 6 mois.

Force est de constater que les discours très alarmistes de certains observateurs n'ont pas été très pertinents. Nous rappelons que certains avaient prévu pour l'année 2020 une baisse de 5 à 10% sur l'ensemble de l'année... Alors que dans la pratique, nous constatons une hausse de 3,5%. On restera agréablement surpris par une telle différence !

1. L'année de la COVID 19

Cette satanée maladie restera bien sûr dans les annales pour son extraordinaire impact sur l'économie mondiale mais surtout sur les drames humains qu'elle a engendrés. Sur le plan strictement immobilier résidentiel au niveau belge, nous constatons que l'impact a été négligeable.

- Léger recul du nombre de transactions : - 3%
- Augmentation du prix de vente moyen de 3,5%, soit une hausse plus marquée que l'année précédente.

L'ensemble des intervenants de notre secteur se réjouit de cette capacité de résilience du marché résidentiel. Nous étions confiants mais l'inconnue restait sa capacité à résister à une telle pandémie. On ne peut que se montrer satisfait.

2. Effets indirects à prendre en considération

- Diminution de l'offre résidentielle

Comme nous l'avons souligné depuis plus d'un an cette tendance s'était déjà inscrite comme une nouvelle donne fort embarrassante mais aujourd'hui, les administrations urbanistiques enregistrent des retards encore plus importants à cause d'une organisation de travail (home-working) qui a retardé un nombre impressionnant de dossiers. Nous comprenons que les politiques aient eu énormément de problèmes à solutionner mais en matière immobilière nous sommes devant une vraie situation inédite et embarrassante. À titre d'exemple : nous estimons à environ 60% la diminution de l'offre en immobilier neuf sur la seule région Bruxelloise.

Parallèlement, les propriétaires de biens ont eu tendance à un certain immobilisme dans leur prise de décision, raréfiant logiquement l'offre de biens existants (offre sur le marché secondaire en recul de $\pm 12\%$).

- Octroi de crédit hypothécaire plus restrictif

Nous le savions depuis le début de l'année, la BNB avait rappelé son exigence de limiter l'acquisition des banques belges à des crédits dont les quotités étaient peut-être excessives.

Les conséquences pour le marché résidentiel ont été plus marquées sur la 2^{ème} partie de l'année. Nous constatons que sur l'ensemble des demandes de crédit hypothécaire nous enregistrons une proportion de refus de crédit passant de 1,2% à 3,3% sur ce 2^{ème} semestre. Même si la hausse des refus est réelle nous constatons avec satisfaction qu'elle reste marginale. De plus, nous entendons nos partenaires bancaires soulagés par le peu de défauts dans les remboursements de crédits hypothécaires chez les particuliers dans le domaine résidentiel. C'est clairement une autre bonne nouvelle.

3. 2021 – L'année de tous les dangers

On peut s'interroger alors compte tenu de toutes ces nouvelles positives que nous soyons inquiets pour cette nouvelle année.

La raison est toute simple : le déséquilibre d'un marché immobilier, qui jusqu'à maintenant a toujours pu rester très équilibré, entre l'offre et la demande.

Comment ne pas tirer la sonnette d'alarme quand on observe d'un côté une demande toujours bien nourrie par des taux d'intérêt exceptionnellement bas et une offre de plus en plus anémique. L'effet que cela produira peut déjà être anticipé : une hausse des prix Probablement essentiellement sur le marché secondaire puisque la production de logements neufs reste trop faible actuellement et qu'aucun signal ne vient contredire cette tendance.

Une hausse est-elle inquiétante ? Non, bien entendu, si elle reste dans une moyenne que nous estimerons aux alentours de 3 à 4%. Toutefois dans la configuration de marché que nous risquons de rencontrer, nous pensons que ce chiffre pourrait doubler. Dans cette hypothèse, nous estimons que la spéculation prendrait trop d'importance. À tout prix, il faut éviter ces hausses

de 7,8% voire 10%. Elles seraient synonymes de déconvenues à moyen terme.

Conclusion

Autant la COVID 19 devrait nous laisser respirer de mieux en mieux grâce à la vaccination qui sera mise en place dès le début du mois de janvier, autant les autorités en charge de la délivrance du permis d'urbanisme devraient, elles aussi, utiliser un vaccin pour éviter toute maladie immobilière. Le vaccin est connu, parfaitement maîtrisable et facile à administrer : la délivrance des permis plus rapide et mieux coordonnée.

Puisque la volonté de nos politiques a toujours été, à juste titre d'ailleurs, de favoriser l'accès à la propriété par le plus grand nombre, il est maintenant urgent de réagir et de prendre les mesures qui s'imposent en coordonnant le rôle des différentes administrations.

Ce ne sont pas les propriétaires qui aujourd'hui se plaindront d'une hausse des valeurs mais bien l'ensemble des candidats acquéreurs qui aspirent, eux aussi, à s'assurer un avenir plus paisible en devenant propriétaire.

Comment ne pas terminer ce dernier communiqué de l'année 2020 en souhaitant à tous une année 2021 pleine de gaieté, de joie retrouvée et de projets immobiliers.

L'avenir s'annonce rose à condition de prendre les initiatives voulues dans un délai proche.

Groupe intégré actif tant sur le marché résidentiel qu'en immobilier d'entreprise, Groupe TREVI propose une gamme complète de services immobiliers. 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 2020 un chiffre d'affaires consolidé de près de 16.500.000 euros.

Depuis le 11 décembre 2020, rapprochement des deux leaders de l'immobilier, Trevi, créé il y a plus de 40 ans, et OP Group, l'Office des Propriétaires, créé en 1875.

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 31/12/2020

