



## **INDICE IMMOBILIER TREVI AU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020 : 120,25**

### **UNE RESILIENCE EXCEPTIONNELLE ?**

S'il est bien un trimestre qui marquera l'histoire de l'immobilier résidentiel, c'est bien ce 2<sup>ème</sup> trimestre 2020. Un bref retour en arrière :

Le COVID 19 s'installe insidieusement au mois de mars en provoquant un émoi bien compréhensible. Deux éléments ressortent d'une large communication sur le sujet : une méfiance sur l'évolution des prix du résidentiel en Belgique d'une part, une crainte pour le futur sur la capacité ou la volonté des consommateurs d'acquérir des biens immobiliers d'autre part. Nous ne polémiquerons pas sur l'origine des informations relatives à l'évolution des prix de l'immobilier nous contentant d'observer la débâcle des actifs financiers sur la même période.

Aujourd'hui, l'indice TREVI basé, rappelons-nous, sur les prix de l'immobilier tout « ASSET » confondu sur l'ensemble du territoire s'offre à un niveau quasi identique à celui du 31 mars. Une fois de plus, le marché résidentiel démontre sa résilience hors du commun et sa capacité de mobilisation d'une épargne qui ne sait plus à quel autre Saint se vouer. Notre prévision communiquée aux médias début avril s'avère jusqu'ici conforme à la réalité du marché. Nous connaissons aujourd'hui les conditions du marché qui prévalaient fin février.

### La réalité du terrain :

Nos équipes commerciales dans leur ensemble, quel que soit le secteur d'activités (Invest – Neuf – Location – Viager – Marché secondaire d'occupation) ou la localisation géographique démontrent le même état d'esprit positif : d'un côté des acquéreurs qui sont revenus en masse et d'autre part des propriétaires prêts à vendre et ainsi équilibrer le marché.

Quelques chiffres viennent étayer cette perception :

- Le niveau de la demande : le nombre de demandes hebdomadaires se trouve strictement au même niveau qu'en février pour tous nos départements.
- Volume de transactions : après un pic les trois premières semaines qui ont suivi le déconfinement, nous retrouvons un volume de vente parfaitement comparable aux deux premiers mois de l'année 2020.
- Niveau de prix : nos experts délivrent leurs évaluations dans la continuité des valeurs qui ont été appliquées fin 2019, début 2020. Les valeurs transformées en prix de vente sur les biens que nous mettons en commercialisation entraînent des ventes à court terme démontrant leur fiabilité et leur concordance aux attentes du marché.
- Niveau de l'offre : nous sommes aujourd'hui en volume, strictement au même niveau d'offres (maisons, appartements, terrains, immeubles de rapport, villas) que la moyenne des mois de janvier et février 2020.

### Et maintenant ?

Notre prochain indice au 30 septembre sera très intéressant à découvrir car il permettra de confirmer la bonne tenue du marché que nous observons jusqu'ici. Nous observerons les paramètres essentiels à savoir : la situation économique et donc de l'emploi, l'évolution des taux hypothécaires (un facteur clé) et enfin

l'offre sur le marché. Nous vous rappelons que nous avons, à multiples reprises, attiré l'attention de tout un chacun sur la raréfaction de l'offre de biens neufs et du déséquilibre qui en résultait : d'un côté d'une montée des prix, sur le segment « entrée de gamme », dans le marché secondaire, et d'autre part, une augmentation des loyers puisque les investisseurs ne pourront pas mettre de nouveaux biens sur le marché (le marché neuf est composé essentiellement d'investisseurs privés).

Enfin, il est intéressant de noter que selon nos dernières informations, les taux d'intérêt devraient repartir à la baisse. Ce sera certainement un élément essentiel à la bonne tenue du marché.

### Conclusion

Alors que nos Cassandres habituelles avaient prédit le pire parlant même d'une baisse de prix de 10% en 2020, force est de constater qu'aujourd'hui, il n'en n'est rien et nous sommes face à un marché d'une stabilité remarquable. S'il est probable que certains segments de marché continuent à sous-performer (nous pensons notamment au Retail, certains segments du marché CORPORATE), il nous semble acquis aujourd'hui que la grande majorité des biens du marché résidentiel conserveront leur niveau qui était le leur avant la crise sanitaire.

Ne met-on pas ainsi le doigt sur l'élément clé qui captive autant les investisseurs privés que les acheteurs occupants : la capacité de prémunir son capital contre les aléas les plus divers. La crise financière de 2008 n'avait pas réussi à déboulonner le marché résidentiel de son piédestal.

Il semblerait que cette fois le virus COVID 19 n'y arrivera pas non plus.

Voilà pourquoi nous continuerons à préconiser l'acquisition immobilière car elle permet la constitution d'un actif solide, pérenne et puissant bénéficiant d'un levier d'emprunt maximisant les rendements.

Rendez-vous dans 3 mois pour vérifier si les éléments positifs se sont bien confirmés !

\*\*\*

*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 30/06/2020

