

Les ventes immobilières atteignent un sommet, sauf à Bruxelles : "Les investisseurs professionnels hésitent".

NAC - © BRUZZ - 03/09/20

<https://www.bruzz.be/economie/vastgoedverkoop-piekt-behalve-brussel-professionele-investeerdere-aarzelen-2020-09-03>

Bruxelles est une exception sur le marché de l'immobilier. Alors qu'en Flandre et en Wallonie, un nombre record de transactions immobilières a été enregistré le mois dernier, les ventes à Bruxelles ont continué à baisser. "Les investisseurs professionnels, en particulier, sont réticents à acheter des immeubles de restauration et de bureaux à Bruxelles maintenant", déclare le notaire Bart Van Opstal de la Fédération royale des notaires de Belgique (FedNot).

"La reprise du marché immobilier est en cours et a fortement démarré. Cela vaut pour la Flandre, la Wallonie et certainement la côte, sauf pour Bruxelles", résume le notaire Bart Van Opstal de la Fédération royale des notaires de Belgique la vente de biens immobiliers de juillet, mais surtout d'août. Les mois d'été passés ont été favorables à un nombre record de transactions depuis que Fednot a commencé à tenir les statistiques à jour.

En partie à cause de la crise du corona, le nombre de transactions immobilières dans notre pays a fortement diminué : par rapport à l'année précédente, les ventes en mars ont baissé de 13 %, en avril et mai même de 23,9 % et 29,7 %.

Le mois de juin a marqué un tournant avec 8,5 % de ventes en plus. En juillet, la hausse a été relativement limitée, mais en août, les ventes ont fortement augmenté : pas moins de 14,6 % en Flandre et 15,1 % en Wallonie. À Bruxelles, cependant, le nombre de transactions immobilières a encore diminué, de 6,7 % par rapport à l'année précédente.

Des investisseurs hésitants

"Dans la capitale, le mouvement de rattrapage n'a pas encore commencé, il y a même une baisse par rapport à l'année dernière", déclare le notaire Van Opstal. Cela est principalement dû au marché immobilier spécifique à Bruxelles : la part du marché du logement est plus petite mais aussi plus chère et la part des investisseurs professionnels dans les bureaux et la restauration est plus importante.

"Ces investisseurs professionnels sont réticents à acheter de tels biens

immobiliers maintenant. Le marché des bureaux à Bruxelles a toujours été très important, mais depuis la crise du corona, son évolution est devenue très incertaine. De nombreuses entreprises et administrations ont opté pour le travail à domicile au cours des derniers mois, ce qui aura certainement des conséquences à plus long terme. Par conséquent, la demande d'espace de bureau diminue et les investisseurs professionnels préfèrent regarder "de kat uit de boom."

Moins de touristes étrangers

Une tendance similaire est ressentie par les investisseurs dans l'immobilier pour l'industrie hôtelière et la restauration à Bruxelles. "Le secteur de l'hospitalité et du tourisme est largement dominé par les touristes internationaux, mais le nombre de visiteurs américains et asiatiques a également fortement diminué depuis le verrouillage. Cela a un impact négatif sur l'immobilier dans ce secteur".

Sur le marché du logement et des appartements pour les acheteurs privés, la présence de verdure et d'un espace extérieur suffisant est devenue plus importante, selon M. Van Opstal. "Les acheteurs recherchent surtout des appartements de séjour avec de grandes terrasses, un balcon ordinaire ne suffit plus. Il y a également une plus grande demande pour la présence d'espaces verts dans le quartier afin de pouvoir sortir un moment. Pour beaucoup de gens, le confinement n'est pas oublié. Si il devait être réintroduit, ils préféreraient acheter un appartement où ils pourraient s'asseoir confortablement à l'extérieur. À Bruxelles, même l'offre d'appartements nouvellement construits avec de grandes terrasses est proportionnellement plus faible qu'en Flandre et en Wallonie.

Toutefois, ces chiffres ne laissent pas présager un exode urbain, selon M. Van Opstal. "La vente de biens immobiliers dans les grandes villes de Flandre et de Wallonie a effectivement augmenté le mois dernier.

Les seconds résidents choisissent la côte

Plus frappant encore : les ventes ont augmenté encore plus fortement sur la côte. "Outre les propriétaires et les investisseurs privés, il existe un troisième groupe intéressé : les seconds résidents. Le fait que plusieurs régions d'Espagne et de France soient devenues des zones rouges l'été dernier à cause de la covid-19 a pu les dissuader d'acheter quelque chose à l'étranger. Ils préfèrent choisir des biens immobiliers sur la côte".

Même si, au niveau national, le déclin antérieur du corona a été largement dépassé, le marché immobilier n'est pas encore au niveau de 2019. Si vous comparez la période du 1er janvier au 31 août 2020 à la même période en 2019, le nombre de transactions diminue de -6,4 %. "Mais la reprise a commencé."