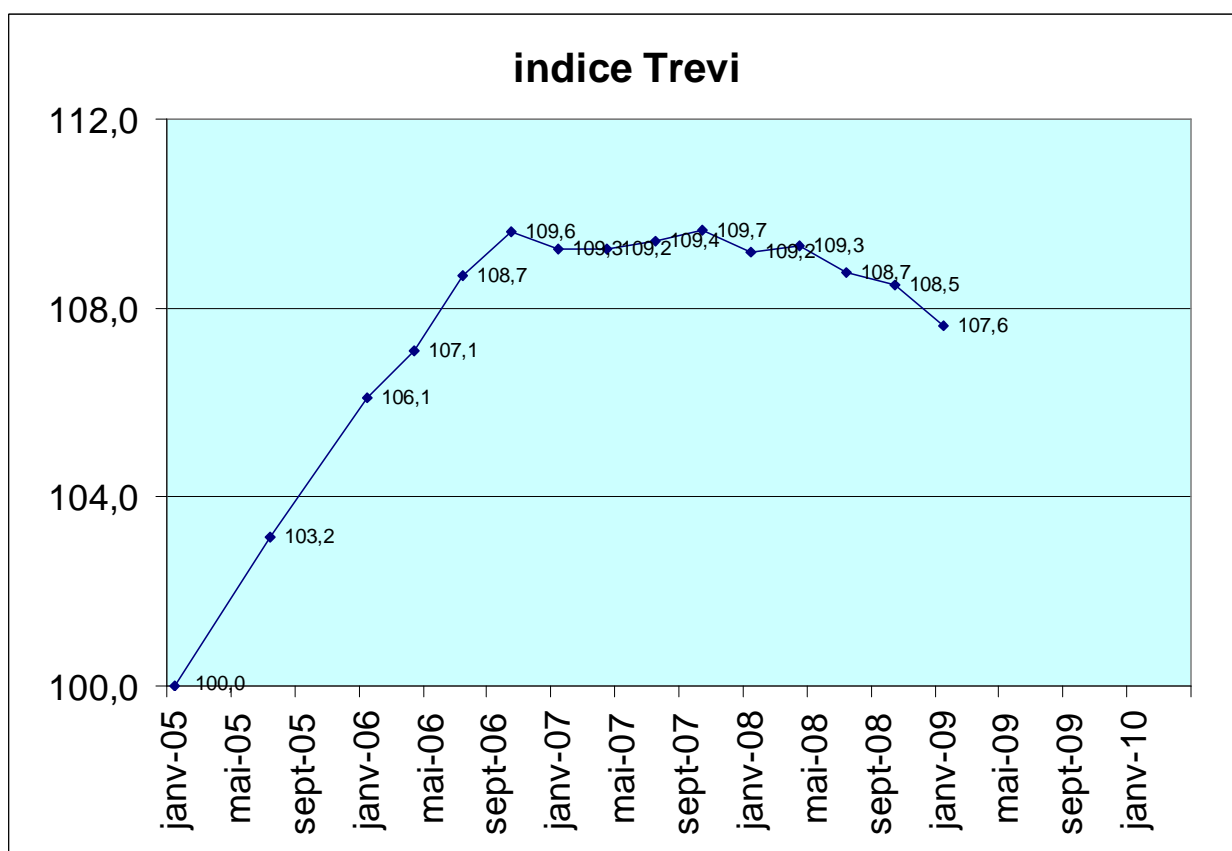




Groupe TREVI
J. Hazardstraat 35 – 1180 Brussel
Tel. +32 2 675 85 85 / Fax +32 2 675 73 23

TREVI-INDEX OP 31/12/2008: 107,61

**"De ijzel smelt langzaam weg, de mist trekt op, maar
verwachten we ook opklaringen?"**



Op 1 januari klokt de TREVI-index af op 107,61, een bevestiging van de dalende tendensen die we duidelijk vaststellen sinds begin 2008.

Wat opvalt is de regelmaat van deze dalende curve die toont dat de weerstandsdrempel waar alle investeerders op hopen nog niet bereikt, maar wel in zicht is.

Bij onze analyse van het 3^e trimester hadden we de prijsdaling die zich heeft afgetekend in het 4^e trimester al zien aankomen. Die daling zet zich nu duidelijk door en even sterk als verwacht.

We herinneren aan onze voorspelling over de geleidelijke terugkeer naar het prijsniveau van januari 2006. Dat is niet meer zo veraf en we verwachten dat deze stabilisering in het 1^e trimester van 2009 bevestigd zal worden. Nu de sterke stijgingen op de markten in 2006 en 2007 worden uitgevlakt in 2008, zijn een aantal kandidaat-kopers en verkopers misschien uit het veld geslagen. Zij mogen echter niet vergeten dat de markten daarvoor gedurende 7 jaar sterk en continu gestegen zijn.

Ondanks deze correctie blijven de prijzen sinds begin 2000 gemiddeld stijgen met 7,5% per jaar, een hoger gemiddelde dan in de voorbije 30 jaar waarin het gemiddelde op 5% ligt.

Daarom zijn we, ondanks het somber economisch klimaat zonder zonnige vooruitzichten voor de komende 2 jaar, toch geneigd te geloven in een stabilisering van de vastgoedmarkten en verwachten we de eerste opklaringen te zien in dit vastgoedweerbericht dat de voorbije weken heel grillig is geweest. Zelfs al zien we met veel plezier de ijzel langzaam wegsmelten, zelfs al trekt de mist van de onzekerheid op, welke tekenen wijzen op een echte stabiele opklaring?

Daar kunnen we 3 redenen voor geven:

- a) Daling van de rentevoet: de inflatie neemt af, de kortetermijnrente flakkert weer op en de langetermijnrente volgt op de voet. Er wordt verwacht dat de hypothecaire rente weer zal schommelen rond 4% voor een lening van $\pm 80\%$ van de waarde en op 20 jaar met een vaste rentevoet, binnen 2 à 3 maanden. Het Batibouw-effect zal daar ook in meespelen.
- b) Projectontwikkelaars zien in dat ze zich moeten aanpassen aan de markt.
We stellen vast dat de projectontwikkelaars, die laat gereageerd hebben, nu inzien dat een meer pragmatische aanpak de verstandigste keus is, door "incentives" aan te bieden aan de kopers of door de afwerking aanzienlijk te upgraden. Zo vermijden ze waar wij eerder voor vreesden: een overaanbod van eigendommen. Dat zal waarschijnlijk niet gebeuren.
We stellen sinds enkele weken een heropleving van de activiteiten vast, nog versterkt door de btw-maatregelen van de overheid (voordeel van $\pm \text{€ } 7.500$ voor de kopers). Er worden weer eigendommen verkocht en zo zal de markt geleidelijk ontlast worden.
- c) Consumenten grijpen terug naar duurzame eigendommen:
In elke crisisperiode doet zich hetzelfde fenomeen voor: de consument grijpt terug naar fundamentele waarden. Vastgoed blijft een van de beste opties voor iedereen die zijn vermogen veilig wil beleggen. Vastgoed is een reëel en tastbaar eigendom dat, ondanks de bekende gebreken, een vaste waarde blijft.

Dit zijn onze vooruitzichten voor de komende maanden. Deze weerspiegelen de realiteit op de markten die onze verkoopteams dag na dag ervaren en zijn niet gebaseerd op een weinig rationele toepassing van de Coué-methode, noch van een poging van ons bedrijf om misleidende informatie te verspreiden om de marktspelers gerust te stellen: kopers, eigenaars en projectontwikkelaars.

Wie ons wil beschuldigen van subjectiviteit herinneren we eraan dat we de markt al een jaar waarschuwen voor de prijsdaling die ook werkelijkheid is geworden. Wat we niet hebben voorspeld, is de omvang van de financiële crisis, dat is waar. Maar die heeft de duidelijk voorspelde daling alleen maar versterkt.

Laten we positief en ondernemend zijn want de markt kwijnt niet weg, integendeel, er zijn bemoedigende tekens om een grote crisis te kunnen vermijden.

Een blauwe lucht is niet voor morgen, maar de grote stormen hebben we waarschijnlijk achter de rug.

In de 3 komende maanden zal de markt waarschijnlijk stabiliseren.