



TREVI VASTGOEDINDEX OP 30-06-2019: 116,87

WAAROM ONS PLEZIER VERGALLEN?!

In het tweede trimester van 2019 bedraagt de TREVI-index 116,87, dat is een stijging met 3,2% op jaarbasis in vergelijking met vorig trimester.

Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de combinatie van twee factoren: enerzijds een koopdrang bij kopers-bewoners en beleggers die blijft aanhouden en zelfs lijkt toe te nemen bij beleggers en anderzijds een kwantitatief beperkt aanbod op de markt.

We kunnen diverse vaststellingen doen voor vaklui, eigenaars ... en voor de kandidaat-kopers.

1. Aanhoudende stabiliteit van de markt

Hoewel sommigen zo hun twijfels hadden over het transactievolume dat we in 2019 zouden kunnen optekenen, moeten we toch vaststellen dat de positieve trend die we voorspeld hadden maand na maand bevestigd wordt. We kunnen daar nu reeds uit afleiden dat 2019 een uitstekend jaar zal worden, want we baseren onze vaststellingen op de verkoopwaarden in de voorlopige koopaktes die 3 tot 4 maanden voor de notariële aktes worden

ondertekend. Dit betekent dus dat we op 1/07/2019 de trend al kunnen volgen tot eind oktober en die trend gaat duidelijk in de juiste richting.

2. Investing en rentevoet: de winnende en onvermijdelijke combinatie?

Als de koersen een dieptepunt bereiken (de ECB heeft zopas deze trend op middellange termijn bevestigd) en de huurmarkt in de grote steden gestaag groeit, dan verdringen beleggers zich om te profiteren van deze parameters om hun spaargeld veilig te stellen met aantrekkelijke nettorendementen (2,5% tot 3,5%) gekoppeld aan een redelijke verwachting van waardevermeerdering die geschat kan worden op 2,5% en zelfs 3% per jaar voor de komende jaren.

Vergeet ook niet dat deze beleggers vooral op zoek zijn naar de stabiliteit die baksteen hen kan bieden. En als de beurzen dan ook nog eens blijven schommelen en zowat iedereen op de zenuwen werken, dan zult u wel begrijpen dat de vrees voor een ingrijpende wijziging van de markttrends groot is.

3. Projectontwikkelaars en grote vastgoedbeleggers blijven heel voorzichtig in hun vooruitzichten.

Bovendien hebben de meeste banken, op aandringen van de BNB, de kredietvoorwaarden voor kopers-bewoners reeds beperkt. Deze bankinstellingen eisen nu een groter aandeel aan eigen vermogen en nieuwe kopers zien daardoor hun kansen dan wel slinken, maar dit draagt wel bij tot de duurzame stabiliteit van de markt. Op die manier wordt immers elke speculatie uitgevlakt en dat is en blijft de grootste bedreiging voor elke financiële of vastgoedmarkt. Hoewel de banken een hoger eigen vermogen eisen, kunnen deze nieuwe kopers heel vaak gelukkig een beroep doen op hun spaarcentjes.

Projectontwikkelaars blijven een belangrijk stukje van de puzzel en blijven werken aan redelijke haalbare projecten zonder te anticiperen op speculatieve stijgingen van de markt. Ze moeten de kans krijgen om zich langer toe te leggen op de bouw van woningen. Een te grote administratieve en juridische druk vanwege de openbare overheden (stedenbouw) zou bijna

onmiddellijk een productiedaling tot gevolg hebben en dat zou dan weer leiden tot een stijging van de verkoopprijzen (en dus de huurwaarden) die nadelig is voor de bevolking.

4. 2^e TRIMESTER op rij met een stijging in alle gewesten. Dat is ook een vaststelling die onze aandacht verdient, want dit wijst op een globale tendens die niet enkel gebaseerd is op de gunstige economische resultaten van één bepaald gewest.

We zien de sterkste stijging op het grondgebied van de 19 gemeenten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest), maar de verschillen tussen de gewesten zijn volgens ons niet groot genoeg om daar eender welke conclusie uit te kunnen trekken.

Marktsegmenten: op de markt van de hoogste prijsklasse worden de voorbije maanden meer transacties afgesloten: een voorbijgaand fenomeen of een reële trend, de komende maanden zullen dat uitwijzen.

Type van vastgoed: zowel in het Vlaams, Waals als Brussels Gewest stellen we dezelfde trends vast: de verbetering van de levensomstandigheden in de steden stuwt de vraag naar rationele woningen met gezamenlijke zones, ontmoetings- en ontspanningsruimtes (gezamenlijke wasplaats, sportzaal, zonneterras, tuin, gemeenschappelijke delen ...). Deze trend zet zich in alle gewesten van het land door.

5. TAKE UP HUURWONINGEN: de gemiddelde duur bedraagt in het tweede trimester 34 dagen, dat is 20% lager dan in het vorige trimester. Uitstekend nieuws ook, want dit bevestigt dat beleggingsvastgoed gegadigden blijft vinden binnen een zeer redelijke termijn.

CONCLUSIES:

We begonnen dit persbericht met de zin “Waarom ons plezier vergallen? ”. En als u dit persbericht leest, weet u meteen wat we daarmee bedoelen, want dit is, meer dan ooit, een spannend moment voor de vastgoedmarkt. Zonder euforie, maar met een onverstoorbare stille kracht, gesterkt door uitzonderlijk lage rentevoeten, zullen heel veel Belgen ofwel een vastgoedportefeuille opbouwen om hun spaargeld op lange termijn veilig te stellen en te genieten van een aanvullend pensioen, ofwel hun droom van een eigen woning waarmaken.

Deze verrijking van ons land kan enkel maar aangemoedigd worden door de politieke en financiële instanties.

We hopen tot slot dat we snel een federale regering zullen krijgen die een duidelijk fiscaal kader zal vastleggen voor minstens de komende 5 jaar. Want het is vooral deze zichtbaarheid en deze stabiliteit die ons land nodig heeft om zijn geloofwaardigheid binnen de Europese Unie te blijven terugwinnen.

Als geïntegreerde groep actief op de residentiële en bedrijfstvastgoedmarkt biedt Groep TREVI een volledig dienstenpakket aan, gaande van verkoop of verhuur over privaatief beheer tot syndicusdiensten, property management of vastgoedexpertise. Gesterkt door zijn 160 medewerkers en 35 TREVI Partners, biedt Groep TREVI zijn diensten aan in heel België en het Groothertogdom Luxemburg. Op 31 december 2018 werd een geconsolideerde omzet van bijna 15.000.000 miljoen euro behaald.

Perscontact: Benoît DELRUE
+32 473 50 45 62

Dit persbericht is ook beschikbaar op de website: <http://www.trevi.be>

Evolutie van de Trevi-index op 30-06-2019

Trevi Index

