



TREVI Group
J. Hazardstraat 35 – 1180 Brussel
Tel. +32 2 343 22 40 / Fax +32 2 343 67 02

TREVI-VASTGOEDINDEX OP 30/09/2013: 109,60

WELKE WEG INSLAAN? ... DE WEG NAAR DE REALITEIT

De TREVI-index komt op 30/09/2013 uit op een cijfer van 109,60 , een niveau dat zowat even hoog ligt als 6 maanden geleden.

Belangrijk feit: we stellen grote verschillen vast op het vlak van prijsstijging en verkoopvolume tussen de markten.

Bovendien nemen deze verschillen aanzienlijk toe sinds begin dit jaar.

Welke verschillen?

1. Het verkoopvolume op de instapmarkt blijft sneller toenemen dan het gemiddelde. We tekenen een stijging met 2 % op van het volume, terwijl het gemiddelde met 1 % daalt.
2. Het verkoopvolume in de hoogste prijsklasse zwakt momenteel af met ± 10 % terwijl de markt in de gemiddelde, de lagere gemiddelde prijsklasse en de instapmarkt in topvorm zijn. We stellen immers een prijsstijging met 4 % vast terwijl het algemene gemiddelde met 1,2 % naar beneden wordt afgesteld.
3. Verkooptijden op de markt: terwijl eigendommen met een gemiddelde tot lage prijs binnen anderhalve maand een koper vinden, kan dat gemiddelde bij prijzige eigendommen tot vijf keer hoger liggen en dit hoewel de eigenaar advies krijgt van een ervaren deskundige en aansluit bij de huidige objectieve marktwaarde.

Stijging? Daling? Wie heeft gelijk? Welk perspectief?

Uiteraard hebben we onszelf de vraag gesteld of dit de voorbode is van een uitgesproken daling van de markt in zijn geheel en of de voorspellingen van financiële instellingen of economische planbureaus gegrond zijn.

Voor we een antwoord geven, moeten we wijzen op de wendingen in de bewoordingen van de betrokken instellingen, die trouwens amusant zouden zijn als de voorspellingen geen betrekking hadden op een zo groot vermogen in de portefeuille van de Belgen.

De markt zou met 20 tot 43 % dalen volgens de bronnen, zo kregen we twee maanden geleden te horen. Maar neen! Dat hadden we duidelijk verkeerd begrepen. De journalisten hadden de boodschap ook heel slecht overgebracht. We moesten begrijpen dat het ging om een overwaardering met 20 tot 43 % ten opzichte van een gemiddelde berekening gebaseerd op een aantal economische parameters: rentevoet, groei, werkloosheid, inflatie, loonsverhoging.

Maar natuurlijk! Waarom hadden we daar niet eerder aan gedacht? Met andere woorden, vandaag beweren diezelfde instellingen met een uitgestreken gezicht dat ze geen daling voorspeld hebben, maar enkel de aandacht van de kopers-eerste bewoners en beleggers op de kloof van deze overwaardering wilden vestigen.

Wel, als dat zo is, willen we dat uw uitleg overgenomen wordt in de pers en evenveel media-aandacht krijgt als uw alarmerende voorspellingen.

Door altijd de tovenaarsleerling te spelen met de markt, die de grootste geldreserve in België vormt, dreigt u een ramp te veroorzaken waar u zelf trouwens het eerste slachtoffer van zou worden.

Onze perspectieven op korte en middellange termijn:

We moeten ook vaststellen dat een bekend tijdschrift in de financiële en zakenwereld een heel leerzaam artikel gepubliceerd heeft over de risico's verbonden aan alle klassen van activa.

Het artikel stelde de vraag: "wat zijn de risico's van een prijsdaling in de diverse klassen van activa, gaande van goud over aandelen en obligaties tot residentieel vastgoed?"

Twaalf vermaarde en volledig objectieve economen schatten het risico van een prijsdaling in residentieel vastgoed op ... 0 % terwijl de risico's in alle andere klassen van activa opliepen van 20 tot 60 %. Dit bevestigt onze huidige analyses.

We voorspellen al meer dan een jaar een stabiele markt voor de jaren 2013, 2014 en wellicht ook 2015. De stijging die we voorzien hadden, zal vanaf 2016 versnellen ... en daar blijven we vandaag ook bij.

Deze stijging zal beduidend hoger liggen voor eigendommen met een beperkte oppervlakte en een instapwaarde waarvoor het aanbod ontoereikend dreigt te zijn. We hebben met tevredenheid kennis genomen van de beslissing van de FED om de spilrente op het huidige niveau te behouden.

De obligatierente reageerde positief door te dalen en de hypothecaire rente zal wellicht behouden blijven op het huidige niveau. Dit blijft een belangrijke factor voor het evenwicht van de markt!

Beleggers: de belangrijkste actoren voor de toekomst van de residentiële sector:

U hebt intussen begrepen dat de vastgoedmarkt op de drempel staat van een belangrijke omwenteling waarbij het aantal eigendommen in handen van private, publieke of gemengde beleggers in stijgende lijn zal gaan.

We zijn ervan overtuigd dat in steden met een hoge bevolkingsdichtheid het percentage van eigenaars-bewoners in de komende 10 jaar met 25 % zal dalen. In dit kader is het rendement van een vastgoed gekoppeld aan de waardevermeerdering op lange termijn voor deze beleggers uiteraard een perfect alternatief voor alle andere vormen van “vergelijkbare en veilige” beleggingen. Deze opmerking is des te belangrijker op een markt met extreem lage rentevoeten.

Conclusie:

We zijn getuige van een vastgoedmarkt met een goede activiteit, zowat vergelijkbaar met vorig jaar. Enig minpuntje, de eigendommen in de hogere prijsklasse van de markt. We zien geen enkel teken dat de pessimistische analyses van de financiële instellingen bevestigd, maar stellen vandaag vast dat ze hun boodschap “afgezwakt” hebben om dit thema te bespreken door een “nuance” te maken tussen een daling en een overwaardering. Zoveel te beter, want ze hebben wellicht zelf ingezien dat een slecht beheerste communicatie gevaarlijk kan zijn.

De perspectieven die TREVI GROEP een jaar geleden voorstelde, lijken zich dus te bevestigen en worden gedeeld door meerdere erkende economen: stabiliteit in 2014. Wij durven alvast voorspellingen op langere termijn te maken en te spreken van een stijging met 10 % à 15 % voor 2016 en zelfs voor 2017.

Eric Verlinden
Gedelegeerd bestuurder

*

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 30 TREVI Partners, biedt Groep TREVI zijn diensten aan in heel België en het Groothertogdom Luxemburg. Op 31 december 2012 werd een geconsolideerde omzet van bijna 15 miljoen euro behaald.

Perscontact: Benoît DELRUE
+32 2 340 24 74 - +32 473 50 45 62

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

Trevi Index

