



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

TREVI VASTGOEDINDEX OP 31/03/2013: 110,05

NAAR DE TOEKOMST KIJKEN VOOR ONS ALGEMEEN WELZIJN!

De TREVI-index tikt op 31 maart 2013 af op **110,05** en dat is zo goed als stabiel ten opzichte van de index van het vorige trimester.

Verrassend? Zeker niet, want we voelden dit stabiliserende effect van de markt drie maanden geleden al. Dat dit gevoel nu met een cijfer bevestigd wordt, sterkt ons in onze jaarlijkse voorspelling die, we herhalen, sprak van een stabiele markt in de eerste negen maanden van 2013 en een lichte stijging in het vierde trimester. We stelden een jaarlijkse toename van 1,5 à 2 % voorop van de prijs van residentieel vastgoed en daar blijven we bij.

Als we de cijfers van naderbij bekijken, zien we dat deze globale stabiliteit echter twee tegenovergestelde trends omvat die, bij de berekening van de index, elkaar opheffen: de prijzen van appartementen stijgen in de meeste provincies met een gemiddelde van 1 à 2 % in de loop van het trimester, huizen en villa's dalen met 1 à 1,5 %, huurpanden gaan met 1 % achteruit en bouwgronden blijven stabiel. Heeft dit gevolgen? Het antwoord is ja, want de trends moeten geanalyseerd worden in een precieze economische context en een sociologische omgeving in beweging.

Economische context:

In een economisch klimaat dat gekenmerkt wordt door een onstabiele arbeidsmarkt, een hogere belastingheffing op de inkomens, een flauw groeiperspectief en banken die een groter eigen kapitaal eisen (nu gemiddeld ± 30 %) richt de koopkracht van de gemiddelde koper zich uiteraard eerder tot de markt van appartementen dan tot de markt van huizen en villa's.

We mogen niet vergeten dat, op basis van de verkoop van onze groep, de gemiddelde aankoop van een appartement in België 150.000 euro kost, terwijl een huis eerder rond de 225.000 euro schommelt.

Een groot verschil, maar dit wordt nog belangrijker als we het praktisch rekensommetje van de traditionele koper bekijken → een tweeledige vaststelling gebaseerd op onze ervaringen:

- De inbreng aan eigen kapitaal bedraagt momenteel gemiddeld 35.000 - 40.000 euro.
- het leenbedrag op basis van 1/3 van de inkomsten bedraagt 150.000 euro (HL over 20 jaar)

Als we deze twee elementen combineren, zien we meteen waarom appartementen zo goed in de markt liggen! Veel leners hebben niet genoeg geld om een huis te kopen.

Sociologische context:

We stellen sinds een tiental jaar vast dat het aantal bewoners per woning aanzienlijk daalt en nu op 2,1 personen/woning ligt. De vereiste bewoonbare ruimte houdt natuurlijk gelijke tred met deze evolutie. Stadswoningen worden trouwens steeds aantrekkelijker naarmate de energiekosten voor transport stijgen, maar ook onder invloed van de verzadiging van de toegangswegen en stedenbouwkundige beleidsmaatregelen die stadsrenovatie stimuleren.

Uiteraard is de vraag naar stadswoningen voornamelijk gericht op appartementen, om stedenbouwkundige en financiële redenen.

Tot slot worden we, in ons dagelijks leven, geconfronteerd met de problematiek van de energiekosten. Om hierop in te spelen en woningen te vinden die beantwoorden aan de strikte normen inzake beperkt verbruik (lage-energiewoningen), ligt de aankoop van een appartement meer voor de hand dan een huis of een villa.

En de beleggers:

Deze elementen worden nog aangevuld met een essentiële factor: de aanhoudende vraag van beleggers. Dit is ook een sleutelement voor de goede gezondheid van de vastgoedmarkt. De vastgestelde verhouding in de verkoop van nieuw of tweedehandsvastgoed aan beleggers bedraagt momenteel 30 %.

Is dit een reden tot bezorgdheid of tevredenheid?

Allebei! Alles hangt af van het evenwicht tussen aanbod en vraag. Als te veel beleggers en projectontwikkelaars zouden kiezen voor "prijzige" appartementen en huurders dan weer eerder vragen naar appartementen met een gemiddelde of zelfs lage prijs, moeten we ons zeker zorgen maken, want dit leidt tot een onevenwicht dat de gelijkmatige ontwikkeling van de hele markt tot een halt zou brengen. Daarom is professioneel advies, met een nauwkeurige en objectieve analytische blik op de komende jaren, zo essentieel om projectontwikkelaars en openbare overheden te helpen bij de opbouw van het vastgoed van morgen.

Het nieuwe GBP opgesteld door het Brussels Gewest gaat in de goede richting omdat dit duidelijk aantoont dat er dringend goedkope huurwoningen gebouwd moeten worden om de meerderheid van de 120.000 toekomstige inwoners van het Brussels Gewest de mogelijkheid te bieden een betaalbare woning te vinden.

Conclusie

De evolutie van de markt op het vlak van waarden sluit aan bij onze voorspellingen en dat zal wellicht de rest van het jaar zo blijven, want geen enkele economische parameter, zoals de groei, de rentevoeten of de tewerkstelling, geeft aanleiding tot een spectaculaire wijziging in stijgende of dalende lijn.

We bekijken en volgen met belangstelling de evolutie van de marktsegmenten "Appartementen" en "Huizen/Villa's". Het is belangrijk om die te analyseren en zelfs te anticiperen om zo goed mogelijk advies te kunnen geven aan projectontwikkelaars over het bouwen van appartementen of huizen die inspelen op de reële vraag.

Als het aanbod slim inspeelt op de vraag kunnen projectontwikkelaars de toekomst niet alleen vol vertrouwen tegemoetzien, maar zullen de meesten van ons (vergeet niet dat 75 % van alle Belgen eigenaar is) ook een vermogen met een mooie waarde kunnen behouden dankzij een goed evenwicht op de markt en zo de waardeschommelingen vermijden. Door een beperkte, maar gelijkmatige groei zullen de Belgen zo een essentieel deel van hun bezit duurzaam kunnen behouden.

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 100 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 10.5 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

