



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

TREVI-VASTGOEDINDEX OP 30/09/2014: 108,90

De vastgoedmarkt heeft gehoest, maar dat is geen longontsteking!

De TREVI-index sluit op 30/09/2014 af op 108,90.

De index toont zo dat de inzinking van de prijzen, vastgesteld op 30 juni, niet zo omvangrijk is als we gevreesd hadden. We herinneren eraan dat de index op 30 juni 2014 met ongeveer 2 punten bijgesteld werd. Dat is de grootste schommeling sinds de creatie van de index. We maakten het nodige voorbehoud door te verduidelijken dat de index van de komende twee trimesters bepalend zou zijn om de gezondheid van de Belgische residentiële vastgoedmarkt in te schatten.

En we zijn gerustgesteld! Toch blijven we afwachtend uitkijken naar het volgende trimester dat dit bemoedigende herstel zal moeten bevestigen, maar we zien nu al veel positieve signalen.

Stijging van het transactievolume:

We stellen vast dat het transactievolume in de maanden augustus en september aanzienlijk verbeterd is voor correct geprijsde eigendommen. Deze stijging doet zich zowel in het Brussels Gewest als in de rest van het grondgebied voor. Binnen TREVI Groep tekenen we een stijging met 15% op van het aantal transacties in augustus en september in vergelijking met de maanden juni en juli. Belangrijk? ESSENTIEEL zelfs, want een evenwichtige markt blijft een sleutelement. Dit op zich is een bewijs dat zowel de kopers als de verkopers hun eisen kunnen bijstellen.

Stijging van de vraag bij de kandidaat-kopers:

Nog een opvallend cijfer, de spectaculaire toename van het aantal vragen vanuit onze diverse communicatievectoren (media, mailing, newsletters ...).

De stijging ligt voor de maanden augustus en september tot 27% hoger dan het gemiddelde van vorig trimester.

Opnieuw een bemoedigend teken dat kandidaat-kopers interesse hebben om zich op de vastgoedmarkt te wagen.

Beperkte onderhandelingsmarge:

Dat eigenaren-verkopers rekening houden met de prijsdaling leidt tot een aangepaste positionering van de verkoopprijs. En dat leidt dan weer tot een vernauwing van de onderhandelingsmarge die de voorbije weken steeds verder is afgezwakt. De maturiteit van de kopers en hun vermogen om te evalueren op basis van vergelijkingspunten doen de rest: een gezonde en realistische bespreking zonder "scharrelaars".

De herstellende vertoont nog enkele tekenen van verzwakking die nog niet genezen zijn.

- Een nog te grote kloof tussen vraag en aanbod in de duurste en de hogere middenklasse.
- Problemen om "basisproducten" van de hand te doen met hoge lasten van mede-eigendom en zonder echte charme.
- Een te rechtlijnig aanbod in de nieuwbouwsector in het algemeen en meer bepaald appartementen met 2 en 3 slaapkamers waarnaar weinig vraag is in het Brussels Gewest.

Vooruitzichten voor de komende maanden:

Onze herstellende zal nog moeten bewijzen dat hij perfect genezen is door te slagen voor de gezondheidstest op 31/12/2014. Als dat lukt, kunnen we zeker zijn dat de volledige markt goed zal standhouden op korte en middellange termijn.

We herhalen dat de FED onlangs een heel duidelijk signaal heeft gegeven over de langdurige handhaving van heel aantrekkelijke rentevoeten en de ECB heeft op haar beurt het centraal rentetarief verlaagd tot een ongelofelijk laag niveau.

Omdat het kapitaal op de traditionele spaarboekjes al redelijk lang niets meer oplevert zijn beleggers op zoek naar manieren om hun vermogen te diversifiëren. Hoewel de beurs het sinds begin dit jaar globaal genomen niet slecht doet (na een dipje halfweg het jaar), blijft vastgoed momenteel het enige volledig tastbare en veilige alternatief. Goud lijkt voor altijd gedoemd om een bijrol te spelen in het patrimoniumbeheer van onze landgenoten.

De sterke opkomst van vastgoed in de beleggingsportefeuille mag onze aandacht niet afleiden van een sluimerend en heel reëel risico dat we eerder al aanhaalden: de te grote rechtlijnigheid van de aangeboden projecten, zowel op het vlak van prijzen, architectuur als ligging.

Kleine, goed geproportioneerde oppervlakken

Vastgoedbeleggers moeten zich blijven focussen op producten waar het meeste vraag naar is bij huurders: kleine, goed geproportioneerde oppervlakken dicht bij het openbaar vervoer, met lage kosten van mede-eigendom en met een zekere charme. De bouw van woningen moet dus aansluiten bij deze parameters. De herziening van de Brusselse GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) moet zo snel mogelijk op tafel komen te liggen bij de politieke besluitvormers.

“Lowcostbenaderingen”:

Het is aan de projectontwikkelaars en vastgoedmakelaars om gevarieerde projecten op poten te zetten met meer en weloverwogen “lowcostbenaderingen”. En het is aan de overheid om een kader te creëren waardoor zij eigendommen kunnen aanbieden die inspelen op de verwachtingen van de markt op het vlak van prijs en ruimte. Ze moeten ook programma’s goedkeuren die extra aandacht hebben voor types van appartementen waarnaar veel vraag is, zowel bij bewoners als bij beleggers. De markt lijkt rijp genoeg om zijn behoeften in te schatten zonder vijfjarenplannen en administratieve richtlijnen op te leggen die uit de vorige eeuw stammen.

Energienormen en prijs van de constructie:

De invoering van de energienormen die normaal gezien gepland is voor 2015 zou uitgesteld moeten worden tot 2017 of 2018 om de constructieprijzen niet te zwaar te belasten. We hanteren nu al strikte normen die onbetwistbaar voldoen aan de verwachtingen van de kandidaat-kopers. Is het echt noodzakelijk om een stap verder te gaan? Wellicht niet op heel korte termijn.

En de bankiers?

Om af te sluiten, willen we de rol van de bankiers benadrukken. De wil van de banken om traditionele kredieten toe te kennen is, tot onze spijt, aanzienlijk bekoeld. De eis om 25 tot 30% aan eigen vermogen in te brengen, zou naar onze mening versoepeld mogen worden zodat meer mensen zo snel mogelijk toegang kunnen krijgen tot de markt. Dat is een noodzakelijke voorwaarde opdat zo veel mogelijk mensen ook in de toekomst hun droom van een eigen woning kunnen waarmaken.

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 privaat beheer tot syndicusdiensten, property management of vastgoedexpertise. Gesterkt door zijn 160 medewerkers en 33 TREVI Partners, biedt Groep TREVI zijn diensten aan in heel België en het Groothertogdom Luxemburg. Op 31 december 2013 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>

Evolutie van de Trevi-index op 30/09/2014

