



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

TREVI VASTGOEDINDEX OP 31/03/2015: 110,57

De ééne lente verhult nog een tweede.

De TREVI-index komt op 31/03/2015 uit op 110,57 en dat is aanzienlijk hoger dan in het vorige trimester toen de index nog 109,40 bedroeg. Dit is de sterkste stijging in twee jaar tijd en een bewijs van de veerkracht van de residentiële vastgoedmarkt.

Deze mooie stijging laat zich voelen in de prijzen die aantonen dat we duidelijk te maken hebben met een lichte stijging in de markt. Daarnaast stellen we ook vast dat het transactievolume in bijna alle marktsegmenten met 3% gestegen is. Deze stijging zal in de komende trimesters eerst bevestigd moeten worden, maar de trend die momenteel door onze regionale kantoren opgevolgd wordt, schetst een positiever beeld dan verwacht.

Laten we bescheiden blijven en met beide benen op de grond staan. Als dit groeitempo het hele jaar aanhoudt, zouden we uitkomen op een stijging van $\pm 4\%$ en dit stemt overeen met de werkhypothese waarop we ons baseren voor de komende tien jaar, namelijk 3,5% / jaar.

De marktsegmenten met de beste perspectieven

We stellen vast dat deze 'trend' zich doorzet in zowat alle segmenten, behalve in het eeuwige 'prijzige' segment. Toch lijken onze voorspellingen voor een stabilisatie zich ook in dit segment te bevestigen dankzij een inkrimping van de prijzen met 10 tot 15%. Er werden ook meerdere transacties afgesloten die bevestigen dat de verkopende eigenaren zich neerleggen bij een aanzienlijke daling van de prijzen. Hoog tijd, want dit was het laatste segment waar deze stabilisatie nog op zich liet wachten. Het zal wellicht nog zo'n 6 maanden duren voor we deze trend definitief kunnen optekenen om dan eind 2015 te komen tot een stabiele verlaging van de prijzen.

Een zekere eenheid van activiteit in België

Alle gewesten van ons land zitten in hetzelfde schuitje, met uitzondering van de provincies Henegouwen en Luik waar de groei nog steeds wordt afgeremd.

De heropleving van de economische activiteit die zich aan de horizon aftekent, lijkt voorlopig voorbij te gaan aan deze twee provincies.

De heropleving van de prijzen is het sterkst voelbaar in Vlaams-Brabant, de provincies Oost- en West-Vlaanderen en het Brussels Gewest.

Meer transacties

Een heel bemoedigend teken is de toename van het aantal transacties met zo'n 3% ten opzichte van het 1^e trimester 2014. Deze stijging toont aan de vraag blijft aanhouden: de prijsstijging is geen gevolg van een daling van het aanbod, maar wel degelijk van een sterke vraag.

Een vastgoedmarkt in evenwicht ... hoe lang nog?

Deze goede resultaten kunnen uiteraard deels verklaard worden door de lage rentevoeten: de rentevoet heeft een enorm effect, zowel voor een koper-bewoner als voor een koper-belegger. In die mate zelfs dat de rentevoet wordt aangevoerd als essentieel argument in de vaststelling van de BNB dat de overwaardering van de markt nu bijna achter ons ligt. Dat zou een stimulans moeten zijn voor een aantal beleggers of kopers-bewoners om de markt te betreden zolang het nog kan.

Want de sereniteit op de markt zou vanaf 2016 of 2017 verstoord kunnen worden door de geleidelijke afname van de beschikbare gronden. De huidige aanhoudende vraag zet projectontwikkelaars ertoe aan om woningen te "produceren" die inspelen op deze vraag en op die manier beginnen de beschikbare gronden te slinken. Dit geldt vooral voor Brussel en de onmiddellijke rand rond de hoofdstad. De stijgende grondprijzen zijn daar het beste bewijs van en dit zal later uiteraard een terugslag hebben op de verkoopprijzen.

De politieke wereld zet alles op stabiliteit ... een juiste keuze in sommige opzichten.

We hebben vandaag geen enkele reden om aan te nemen dat de politieke wereld een ingrijpende fiscale wijziging overweegt. De belasting op de huurinkomsten wordt voorlopig terzijde geschoven en zelfs in het kader van een "Tax Shift" komt deze maatregel momenteel niet ter sprake.

De politieke stabiliteit komt echter minder sterk naar voren in het algemene woningbeleid. De langzame werking van de administraties die bouwvergunningen moeten afleveren (nog versterkt door de onlangs ingevoerde nieuwe wetgeving) en het uitblijven van een herziening van de GSV in het Brussels Gewest doen onze vrees toenemen dat de minstbedeelden in de komende jaren sterker onder druk zullen komen te staan.

Conclusie

De lente is sinds kort officieel in het land en nu blijkt dat we ons ook in de vastgoedsector mogen verheugen op een lente. De economische en financiële parameters zijn sinds 2008 zelden zo positief geweest en dat is dus sinds de financiële crisis die de hele wereld door elkaar heeft geschud. De lage rentevoeten in België die deze opleving versterken, het lichte economische herstel vastgesteld in ons land en de stabilisatie van deze parameters op wereldwijd niveau doen ons vermoeden dat onze voorzichtige voorspellingen voor een stijging met 1,5% tot 2% in 2015 wel eens overtroffen zouden kunnen worden. De vastgoedlente lijkt vroeger en zonniger dan verwacht. Ons hoor je niet klagen.

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 35 TREVI Partners, biedt Groep TREVI zijn diensten aan in heel België en het Groothertogdom Luxemburg. Op 31 december 2014 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 31/03/2015

