



## TREVI VASTGOEDINDEX OP 30/06/2015: 111,01

### **Grexit or not to Grexit, Belgisch vastgoed blijft op koers!**

Met een waarde van 111,01 ligt de TREVI-index op 30/06/2015 iets meer dan  $\pm 0,4\%$  hoger dan op 31 maart 2015.

Deze lichte stijging, iets minder sterk dan in het 1<sup>e</sup> trimester, toont aan dat de markt het hoofd koel houdt zonder te vervallen in een gevaarlijke euforie.

Is dat een reden tot vreugde of een reden tot bezorgdheid?

Een vraag die we meteen en stellig kunnen beantwoorden: alle vaklui mogen heel tevreden zijn. Het zou gevaarlijk zijn als de index 2 of zelfs 3 of 4 keer op rij even sterk zou stijgen als in het 1<sup>e</sup> trimester. In dat geval zouden we moeten vrezen voor de vorming van een vastgoedzeepbel, want een stijging zoals die van het 1<sup>e</sup> trimester hebben we de voorbije 2 jaar niet meer gezien.

Laten we het hoofd koel houden en een mooi evenwicht bewaren tussen aanbod en vraag. Dat zijn twee belangrijke parameters.

- Het hoofd koel houden

Op fiscaal vlak begint het er almaar meer op te lijken dat de taxshift niet zal leiden tot een spectaculaire wijziging van de belasting op residentiële huurinkomsten. Een zwaardere belastingheffing zou rampzalig zijn omdat we nu al zeer zwaar belast worden bij de aankoop, omdat deze huurinkomsten reeds belast worden in het huidige systeem en tot slot omdat het economisch klimaat nog altijd zeer kwetsbaar is.

Dus laten we het hoofd koel houden. Ook eigenaars moeten nuchter blijven met betrekking tot hun verwachtingen.

Interessant gegeven: 80% van de eigendommen die TREVI verkoopt, wordt verkocht binnen 3 weken op voorwaarde dat de verkoopprijs niet meer dan 5% hoger ligt dan de marktwaarde.

Als onze kopers en eigenaars redelijk blijven, zoals nu, en de raad volgen van echte vaklui, zullen we de positieve afzet van de residentiële markt kunnen voortzetten.

#### Enkele cijfers:

Appartementen, een markt die op nationaal niveau goed is voor 68% van de transacties, worden bijna even snel verkocht (behalve grote appartementen en appartementen met 3 of 4 slaapkamers).

De markt van lager geprijsde vrijstaande woningen (tussen € 125.000 en € 300.000 afhankelijk van het gewest) doet beter dan de rest van de markt: transacties worden sneller afgesloten (binnen 5 dagen) en de prijzen stijgen sterker (+ 4% sinds begin dit jaar).

Op de nieuwbouwmarkt, goed voor ongeveer 1/3 van het verkoopvolume voor appartementen, ligt de afzetsnelheid lager dan het gemiddelde van de flexibele tweedehandsmarkt en zijn de prijzen niet gestegen. Laten we echter niet vergeten dat de verkoopprijzen vandaag gemiddeld 5% hoger liggen dan 3 jaar geleden.

De trend die we nu vaststellen, bevestigt ons vermoeden dat zowel verkopers als kopers heel nuchter blijven tijdens de verkoop.

- Vraag en aanbod in evenwicht houden

Of, om precies te zijn, we moeten het aanbod in evenwicht houden door in te spelen op de volledige waaier van de vraag, dit wil zeggen, heel uiteenlopende projecten opstarten zowel op het vlak van prijs als planning.

Dat is een enorme uitdaging die niet ten volle werd aangegaan door de overheden. Wilt u een bewijs ? De prijsverschillen in bepaalde regio's. Hoe verklaren we dat nieuwe appartementen in LEUVEN meer kosten dan in de meeste Brusselse wijken?

Waarom liggen de prijzen in bepaalde centra in Waals-Brabant even hoog als in de betere Brusselse wijken ?

Het antwoord is samen te vatten in één zin: het evenwicht tussen vraag en aanbod.

Als we vandaag de juiste beslissingen nemen om kleine woningen te bouwen, als we de juiste beslissingen nemen om de aflevering van vergunningen te versnellen, als we de juiste beslissingen nemen om de bewoonbaarheidscriteria aan te passen aan de huidige normen, dan kunnen we zo veel mogelijk mensen de kans bieden om appartementen of kleine woningen te kopen of gewoon om tegen een redelijke prijs kleine woningen te huren waarnaar het merendeel van de bevolking op zoek is.

Wat we hier zien, is geen toevallig fenomeen van voorbijgaande aard. Wat we hier zien, zijn onvermijdelijke veranderingen in de manier van wonen in het licht van een veranderende sociologische omgeving.

- Een destabiliserend en onzeker financieel klimaat.

Bij de driemaandelijke analyse moeten we ook rekening houden met het specifiek financieel klimaat waarin we ons bevinden. De crisis in Griekenland, hoe die ook zal aflopen, toont aan dat de financiële markt volatiel blijft, ondanks de doorgevoerde verbeteringen. Na een piek in april zijn de Europese beurzen met bijna 10% gedaald en hebben zo een groot deel van de winsten weggeveegd die de beursspeculanten hadden kunnen binnenrijven.

De druk op de obligatiekoersen, de stijging, hoe beperkt ook, van de rentevoeten voor hypothecaire leningen en tot slot de onduidelijkheid over het beleid rond de verlaging van de rentevoet van de centrale banken hebben zeker geleid tot een zekere terughoudendheid bij de kandidaat-kopers.

Toch zijn we van mening dat de vastgoedsector nog iets meer sporen kan verdienen door deze volatiliteit en deze onduidelijkheid.

Investeerders tonen steeds meer waardering voor de uitzonderlijke stabiliteit en de opmerkelijke sereniteit van baksteen.

### Conclusies

Wie vreesde voor een kille zomer en samenpakkende wolken aan de vastgoedhemel met een risico van snel stijgende of dalende prijzen moet zijn verwachtingen nog maar eens bijstellen.

We blijven bij onze voorspelling dat de prijzen in de loop van 2015 met 3,5 tot 4% zullen stijgen.

We gaan uit van de veronderstelling dat de financiële markten opnieuw tot rust komen in het tweede deel van het jaar zodat de rentevoeten heel aantrekkelijk zullen blijven. We lezen met veel belangstelling dat de arbeidsmarkt zich lichtjes herstelt en dat er mooie groeiperspectieven in het vooruitzicht liggen.

Deze twee elementen bevestigen onze positieve analyse voor de komende maanden. Tot slot herinneren we eraan dat de geloofwaardige alternatieven voor een vastgoedinvestering blijven schitteren door afwezigheid. Dus ja, vaklui in de residentiële vastgoedsector mogen optimistisch blijven. Als ze tenminste even nuchter blijven als hun klanten, kopers en eigenaars-verkopers.

Eric Verlinden  
Gedelegeerd bestuurder

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 30/06/2015**

