



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

TREVI VASTGOEDINDEX OP 30/09/2015: 110,89

There Is No Alternative!

Op 30/09/2015 sluit de TREVI-index af op 110,89 en vertoont zo, voor het eerst in meer dan een jaar, een lichte correctie. Ter herinnering, op 30/06/2015 bedroeg de index nog 111,01.

Laten we realistisch blijven, deze daling is eerder een lichte correctie dan een fundamentele tendens.

Wellicht schuilt achter deze cijfers de bedaarde en aanhoudende sereniteit van een evenwichtige houding ... die ook de kopers en verkopers in evenwicht houdt. Enkele observatoren zullen misschien de neiging hebben om overhaaste conclusies te trekken: "Dit is het begin van een sterkere daling" zullen ze beweren. "We hebben het toch gezegd!" of "Dit moest gewoon gebeuren." Ons antwoord is heel duidelijk: blij voorzichtig en redelijk en verval niet in de belachelijk overdreven opmerkingen die enkele jaren geleden gemaakt werden over de evolutie van de prijzen van residentieel vastgoed. De Belgische residentiële vastgoedmarkt zal voorlopig geen grote daling doormaken.

Investeerders op de loer

Als we kijken naar de voorliefde van de Belg voor vastgoedinvesteringen en de sterke vraag naar huurwoningen nu alle banken selectiever worden bij de toekenning van kredieten aan de kopers, mogen we optimistisch blijven.

Bijna 1.000 inschrijvingen voor onze 'Trevi Invest Day' op 17 oktober 2015, hoewel deze dag voor het eerst georganiseerd wordt en we geen grootschalige mediacampagne hebben gevoerd: dit cijfer bevestigt dat private investeerders terecht geïnteresseerd zijn in Belgische baksteen.

Een bubbel in de maak?

Tijdens een gesprek met een bankier onlangs kwam het onderwerp van de bubbel opnieuw ter sprake, die eeuwenoude vrees van de markt. Vreest u niet dat deze sterke verkoop aan kleine investeerders zal leiden tot een overaanbod op de huurmarkt? Ik gaf hem hetzelfde antwoord dat ook te lezen is in vele van onze eerdere bemerkingen: zolang de investeerder een gepersonaliseerd product aanbiedt in een niet al te competitieve omgeving tegen een juiste prijs hoeft hij niets te vrezen. Er zijn tal van kandidaat-huurders, vooral in de prijsklasse tussen € 500 en € 650/maand voor studio's, tussen € 650 en € 800/maand voor een woning met één slaapkamer en tussen € 750 en € 950/maand voor een woning met twee slaapkamers. Dat is een realiteit waar we niet om heen kunnen.

- De zekerheid van de stille kracht van de markt

We merken deze stille kracht aan drie heel objectieve parameters.

a) Aantal transacties

Onze groep heeft een stijging met 4% opgetekend van het aantal transacties en dat is een nieuw record. Omdat we actief zijn in alle segmenten van de markt en merken dat enkel de markt van de prestige-eigendommen het moeilijk blijft hebben, zien we dat alle gewesten en alle types van eigendommen een redelijk evenwichtig succes hebben geboekt met sterkere stijgingen voor de investeringsproducten (studio's en appartementen met 1 tot 2 slaapkamers).

b) Rentevoet

De FED die rentevoeten op zo'n laag niveau houdt, de ECB die hetzelfde doet en een wereldwijde economische groei die nog altijd niet te hard van stapel loopt: stuk voor stuk elementen die ons sterken in ons standpunt dat de rentevoeten nog een tijdje laag zullen blijven.

c) De volatiliteit van de beurs

Als er een element is dat er echt uitspringt, dan is dat wel de ergerlijke volatiliteit op de financiële markten in de voorbije vier maanden. Met een DOW JONES die 10% gedaald is, een CAC 40 die 15% lager ligt, een DAX, een BEL 20 die dezelfde correcties hebben ondergaan, is de portefeuille van de beleggers aanzienlijk geslonken. Weg zijn de winsten die begin dit jaar nog werden opgestreken. We ontmoeten vooral beleggers die, los van de financiële verliezen, uit de achtbaan willen stappen en kiezen voor de vastgoedmarkt omdat ze willen investeren met gemoedsrust en een visie op lange termijn.

- Groeiperspectieven van de prijzen in de komende maanden

We hadden voorspeld dat 2015 een kopie zou worden van 2014, toen de prijzen met zo'n 2% stegen. Dat scenario lijkt zich meer dan ooit te bevestigen en we kunnen dan ook niet wachten om te zien of de verbetering van het economisch klimaat, die we zien aankomen halfweg 2016 en vooral in 2017, zal leiden tot de voorspelde stijging. Een stijging die sterker zal zijn dan de vorige.

- Ook de Gewesten hebben een rol te spelen

Het Vlaams Gewest heeft al sinds jaren een gedeeltelijke oplossing voor de problematiek van de torenhoge registratierechten en de inertie die dit meebrengt. Het Brussels Gewest is van plan – eindelijk, zullen sommigen zeggen – om een daadkrachtig beleid te voeren om de registratierechten af te schaffen voor de eerste 200.000 euro. Dit voordeel zou voorbehouden zijn voor kopers-bewoners. Normaal en verstandig, vinden wij. Alleen het Waals Gewest heeft de boodschap van de spelers op de vastgoedmarkt nog niet begrepen en stelt nog geen innovatieve en dynamische oplossing voor.

Conclusie:

Als alle spelers op de vastgoedmarkt op een serene en vakkundige manier samenwerken in het kader van een partnerschap, zijn we ervan overtuigd dat de residentiële vastgoedmarkt “TRIPLE A” perspectieven biedt voor investeerders en kopers-bewoners. Laten we niet vergeten dat deze twee markten, die we anders analyseren, in feite één zelfde markt vormen. Want wie zou nu niet blij zijn als hij 10 of 15 jaar geleden een appartement of een huis had gekocht en nu zijn vermogen, dat voor de meesten van ons toch het belangrijkste is, gestaag zou zien aangroeien, zonder klappen te moeten incasseren van de financiële wereld.

We blijven ervan overtuigd dat de prijzen van residentieel vastgoed in de komende 2 tot 3 jaar zullen omhoogvliegen. Het zou jammer zijn om daar vandaag niet van te profiteren, want de prijzen zullen duidelijk sneller stijgen dan de lonen, wat de toegang tot de markt steeds moeilijker zal maken.

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 30/09/2015

