



TREVI VASTGOEDINDEX OP 31/12/2015: 111,47

Een veelbelovend en noodzakelijk jaar van consolidatie!

De TREVI-index sluit het jaar 2015 op 31 december af op 111,47. Een kleine driemaandelijkse stijging die aansluit bij de stijging met gemiddeld 2% voor het volledige jaar 2015 die wij voorspeld hadden.

Deze vaststelling laat bij ons een heel positieve indruk na, ondanks een marginale stijging, vooral als we dit vergelijken met de prestaties opgetekend in enkele buurlanden.

Macro-economische vaststellingen

We herinneren ten eerste aan het feit dat de stijging vastgesteld in Spanje, Nederland en Groot-Brittannië volgt op een spectaculaire daling. Het is dus heel logisch dat we in deze landen dit jaar een sterkere stijging zien. Ten tweede vestigen we de aandacht van vastgoedprofessionals, financiële experts en particulieren op het feit dat we ons in een context bevinden die gekenmerkt wordt door ongelofelijk lage rentevoeten, een zwakke economische groei, maar ook door een grote volatiliteit en economische onzekerheid: aardolie, de economie van de opkomende landen, de zwakke Europese economische groei, het zijn allemaal vraagtekens die nog steeds boven ons hoofd hangen. Slechts één positief punt: de gematigde, maar zeer symbolische stijging van de rentevoeten in de VS. Waarom?

De reden is duidelijk:

De FED heeft deze stap gezet omdat de economische heropleving nu echt positieve gevolgen begint te vertonen. Als Uncle Sam zijn tweede adem vindt, is de hele wereld opgelucht.

Tevredenheid op Belgische schaal

Iets meer prozaïsch en dichterbij huis, is de stijging van de markt die dit jaar werd opgetekend belangrijker dan je zou denken.

- Het is een bewijs van de beproefde stabiliteit die zo vaak in vraag wordt gesteld ... ten onrechte.
- Het is een bewijs van het juiste evenwicht dat we zien tussen vraag en aanbod, zowel bij de bouw van nieuwe woningen als bij de gehanteerde prijzen
- Het geeft nog iets meer gewicht aan ons scenario van een sterkere stijging vanaf 2017 na opeenvolgende stijgingen die de voorbije 5 jaar nauwelijks hoger lagen dan de inflatie.
- Het is een bewijs, tot slot, dat België nog altijd echt belangstelling heeft voor baksteen dankzij extra "slapende" liquide middelen op de depositoboekjes. In de overgrote meerderheid van de gevallen werd ingespeeld op de eisen van de banken voor de aandelen van eigen vermogen.

Evenwicht: voortdurend in vraag gesteld

- We hadden het eerder al over het evenwicht tussen vraag en aanbod. Voor sommigen mag dat evident lijken, in de praktijk is dit veel ingewikkelder. Een eenvoudig cijfervoorbeeld: 4 jaar geleden voorspelde het Federaal Planbureau, enkel voor het Brussels Gewest, de komst van een groot aantal inwoners zodat er ongeveer 6.000 woningen/jaar gebouwd moesten worden. Veel meer dus, dan wat er tot dan toe geregistreerd werd. In 3 jaar tijd stuurde datzelfde Bureau zijn voorspellingen bij met 60%!!! Nu is het van mening dat er tot in 2020 in elk geval nog maar 2.000 tot 2.200 woningen moeten bijkomen. Nu moeten we er dus op letten dat er niet té veel woningen gebouwd worden, want als de voorraad te groot wordt, zou dit een jaar later leiden tot een correctie van de markt.
- Wat de prijzen betreft hetzelfde probleem: we raden de projectontwikkelaars aan om niet tegen elkaar op te bieden bij de aankoop van bouwgrond, ondanks de woedende concurrentie. Door de spectaculaire stijging in de voorbije jaren zijn ze nu verplicht om steeds duurdere woningen te bouwen, terwijl de prijzen van de oude woningen zich dan weer onmiddellijk aanpassen aan de verwachtingen van de markten, zonder rekening te houden met bijkomstigheden, zoals een grondprijs gekoppeld aan een steeds stijgende bouwprijs. Opgelet voor de gevolgen van een evoluerende fiscale situatie die de kloof tussen de gemiddelde prijs per m² voor nieuwbouw en de prijs per m² voor bestaande woningen nog doet toenemen.

2016 is in dit opzicht een belangrijk jaar voor de drie gewesten van ons land. We denken dat Vlaanderen zich in een betere positie bevindt dan de andere 2 gewesten: de afschaffing van de "Woonbonus" is al goedgekeurd en Vlaanderen heeft zopas in een heel slimme zet de heffingen op vastgoedschenken versoepeld waardoor de kleine vastgoedinvesteerders nu nieuwe positieve argumenten hebben.

Het Waals Gewest blijft de nadruk leggen op toegang tot eigendom voor zo veel mogelijk mensen: op zich is dat een heel respectabel beleid ... behalve dat dit niet gepaard gaat met maatregelen om de eigenaren-investeerders te stimuleren. En deze laatsten zijn nu net de onmisbare radertjes voor een goed evenwicht in het aanbod van de woningen.

Zonder een al te makkelijke karikatuur te willen schetsen, blijven we van mening dat het beter is om eerst zo veel mogelijk mensen aan het werk te helpen en pas daarna de toegang tot eigendom te bevorderen.

Het Brussels Gewest staat voor de grootste uitdaging: de politieke overheid heeft beslist om zijn hervorming te baseren op een aanzienlijke verlaging (€ 175.000 vrijgesteld voor de kopers-bewoners) van de registratierechten, dat is meteen een fiscaal voordeel van meer dan € 20.000. Een zegen voor jonge gezinnen met beperkte financiën!

Op die manier creëert het Gewest echter een enorme kloof tussen kopers van bestaande woningen en kopers die hun blik gericht hebben op een nieuwbouwwoning. U moet toegeven dat een verschil in aankoopprijs van ± € 40.000 op een aankoop van € 200.000 (de gemiddelde prijs van een appartement in Brussel) leidt tot een heel groot onevenwicht in het nadeel van de nieuwbouwmarkt. De gevolgen? Een reëel risico van een toevloed van de vraag van kopers-bewoners naar bestaande woningen wat zal leiden tot een prijsstijging in dit specifieke segment.

Conclusie en voorspellingen voor 2016

We stellen een waarlijk positieve balans op voor de activiteit in 2015. Op basis van de cijfers van TREVI GROUP zien we een stijging van het aantal transacties en van onze omzet. Op nationaal niveau schatten we dat het transactievolume lichtjes zal stijgen (3 à 5%) en wat de prijzen betreft voorspellen we een gemiddelde stijging met 2%.

De sterkst presterende regio's zijn Gent, Leuven en Brussel.

De regio van Charleroi, Bergen en Vlaams-Brabant (westen) liggen dan weer onder het gemiddelde.

Wat marktsegment betreft stellen we vast dat de waarden van de eigendommen in het gemiddelde hogere segment zich aan het stabiliseren zijn, dit wil zeggen eigendommen die 1,5 tot 2 keer hoger liggen dan de gemiddelde transactiewaarde in dat gewest. We herinneren eraan dat deze markt in 2014 nog zwak presteerde voor dit ene segment. Het transactievolume is met meer dan 10% gestegen. De eigenaars van dit type van eigendom hebben wellicht minder hoge eisen gesteld aan kopers die dan weer beseffen dat de prijzen van deze eigendommen niet meer zullen dalen. De eigendommen met een gemiddelde en lagere waarde blijven dan weer sterker presteren dan de markt, terwijl prestigegoederen aanhoudend blijven onderpresteren (gemiddeld -10%).

Onze voorspellingen voor 2016 kunnen als volgt worden samengevat:

- Stijging van de prijzen: ± 2,5% tot 3%.
- Aanhoudende activiteit zoals in 2015 (we gaan uit van de veronderstelling dat de rentevoeten ongeveer op het huidige niveau zullen blijven).

- Toename van het aantal transacties op de secundaire markt in het Brussels Gewest, stabiliteit op de markten in Vlaanderen en Wallonië.
- Stabilisering van het aantal verkochte eigendommen aan privé-investeerders.
- Sterkere aantrekking van bepaalde buitenlandse actoren naar de Belgische residentiële vastgoedmarkt.
- Beleid inzake toekenning van hypothecair krediet aansluitend bij het beleid in 2015
- Stabilisering van de markt van prestige-eigendommen met een opleving van het aantal transacties.

In deze periode van wensen en goede voornemens hopen we:

- Dat het Brussels Gewest de middelen zal vinden om de nadelige effecten te matigen van de recente beslissing over de aankooppremie voor de nieuwbouwmarkt en dat dit Gewest zijn versie van de GSV zal herzien (dat is dringender),
- Dat het Waals Gewest zijn ontradend beleid zal aanpassen dat ondoordacht nadelig is voor kleine eigenaren-investeerders,
- Dat het Vlaams Gewest nieuwe manieren zal zoeken om meer bouwgronden beschikbaar te stellen en zo een uit de hand gelopen prijsstijging voorkomen.

Tot slot wensen we iedereen, eigenaren en huurders, het allerbeste voor 2016 dat een heel positief jaar belooft te worden.

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 31/12/2015

