



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

TREVI VASTGOEDINDEX OP 31/12/2016: 112,28

VASTGOED: een must in 2017 ... What else?

Op 31 december 2016 sluit de TREVI-index af op 112,28, een perfecte weerspiegeling van de index in het 3^e trimester. We beschouwen dit cijfer als een heel positief teken voor de residentiële vastgoedmarkt, dit bevestigt immers dat het goed gaat met de markt.

Het is intussen traditie geworden om bij onze index van het 4^e trimester de balans op te maken van het voorbije jaar en tegelijk, hoe moeilijk dat ook is, enkele voorspellingen te doen voor het komende jaar.

We zouden onszelf om te beginnen graag een schouderklopje geven, waarom niet? Want als we ons persbericht van 01/01/2016 er terug bij nemen, zien we dat we het gedrag van de markt gedurende het volledige voorbije jaar perfect hebben ingeschat. We hadden een stijging van gemiddeld 2% voorspeld en zitten niet ver naast dat cijfer. Enkele financiële instellingen, die we niet bij naam zullen noemen, gingen uit van een daling met 3 à 5%. Die is er niet gekomen en geen enkele residentiële vastgoedsector kreeg daarmee af te rekenen!

Dat verbaast ons eerlijk gezegd niet. We zijn er intussen van overtuigd dat de grote bankinstellingen overdreven pessimistisch zijn uit vrees dat klanten hun geld opnieuw en steeds vaker willen omzetten in die goede oude baksteen.

Welke segmenten deden het goed?

2% zeiden we, maar dat cijfer moet enigszins genuanceerd worden omdat we duidelijk zien dat instapgoederen hun 'boom' handig benut hebben om de index te overtreffen. De gemiddelde jaarlijkse stijging voor dit type van vastgoed bedroeg bijna 5% en dit voor het volledige grondgebied, zonder al te veel schommelingen. Kleine herhaling van onze

terminologie: instapgoederen zijn goederen in de prijsklasse die minstens 25% lager ligt dan de gemiddelde verkoopwaarde in dat bepaalde gebied.

In het tussensegment zien we tot onze vreugde dat de stabilisering van de markten zich doorzet. In deze niche heeft de economische situatie van het Gewest echter wel een invloed gehad op de positieve of minder positieve evolutie van de prijzen.

Vlaams-Brabant, het Brussels Gewest, West-Vlaanderen en Limburg (+3%) doen het duidelijk beter dan bepaalde Waalse gebieden, zoals Henegouwen en de regio Luik, waar de stijging beperkt blijft tot 0,5%.

Voor de markt van prestigevastgoed, tot slot, moeten we toegeven dat het evenwichtspunt, waarop we in 2016 gehoopt hadden, nog niet bereikt is.

De lage rentevoeten zitten daar zeker voor iets tussen in deze niche: we horen veel welgestelde eigenaars zeggen: "Als ik mijn villa vandaag verkoop, wat moet ik dan doen met mijn geld? Ik ga toch nog eventjes wachten".

Misschien zal de lichte stijging van de rentevoeten volgend jaar hen ertoe aanzetten om iets minder hoge eisen te stellen en zo weer kleur geven aan dit laatste, wat troosteloze, bolwerk. Het evenwicht komt er, maar wanneer, dat is nog even afwachten.

Tot slot willen we ook wijzen op de groei van ons departement LIJFRENTE dat zijn transactievolume dit jaar met $\pm 20\%$ zag stijgen. We zijn meer dan ooit van mening dat eigenaren-verkopers willen genieten van een aanvullend pensioen gezien de stijging van de levensduur. Deze analyse wordt bevestigd door de volgende vaststelling: 90% van de verkochte lijfrentes zijn eigendommen waarvan de verkoper het vruchtgebruik wilt behouden!

Onze voorspellingen voor 2017

- Dat de rentevoeten zullen stijgen, lijkt onvermijdelijk, maar die stijging zal wellicht beperkt blijven. Wij verwachten een stijging van de hypothecaire rentevoet met 0,5% tot 0,75%. Vaste rentevoeten van 2,5% zullen hun aantrekkingskracht behouden en uitzonderlijk aantrekkelijk blijven voor de kopers.
- Een inflatiecijfer van 1,5 à 2%.
- Een iets positiever economisch klimaat in 2017, vooral op het vlak van werkgelegenheid en economische groei.
- Stabiele voorwaarden voor de verlening van kredieten door onze bankinstellingen
- Een aanhoudende vraag van onze investeerders, maar wellicht iets minder groot dan in 2016.
- Een toename van de aankopen voor eigen gebruik door de betere werkgelegenheid.

Stuk voor stuk parameters die ons doen vermoeden dat 2017 ons net zoveel goeds zal brengen als 2016.

Onze voorspelling:

- een iets hogere prijsstijging dan dit jaar die wellicht zal schommelen tussen 2,5 en 3% en een stabiel transactievolume in vergelijking met 2016

Fiscaliteit: belangrijke wijzigingen

Zoals de kenners al zeiden, het Brussels Gewest heeft beslist om de voorkeur te geven aan secundaire eigendommen (niet onderworpen aan de btw) door een voorstel in te dienen om de schijf tussen € 0 en € 175.000 vrij te stellen. Vanaf € 500.000 zal dit de kopers dus geen enkel voordeel meer opleveren, maar intussen krijgen de instapgoederen in dit Gewest zo een enorme boost. Dat zal misschien deels ten koste gaan van nieuwbouwwoningen, in elk geval voor de kopers-bewoners op wie deze maatregel uitsluitend van toepassing is.

Het Waals Gewest verhoogt de registratierechten vanaf het 3^e onroerend goed tot 15%, terwijl het Vlaams Gewest dan weer kiest voor een iets omzichtiger stabiliteit.

Zoals u ziet, hebben we het niet over de problematiek van de belasting op de huurgelden, want volgens de recentste berichten heeft de regering beslist om deze weg niet te volgen. Een verstandige beslissing!

Conclusies:

Een schitterend 2016 en positieve vooruitzichten voor 2017. Enkelen zullen ons misschien verwijten dat we onze sector altijd maar in een positief daglicht stellen. Maar, zoals we zo vaak zeggen, de cijfers liegen niet. In deze moeilijke tijden, nu alle financiële analisten zich nog verwachten aan sterke schommelingen, blijft vastgoed, zoals altijd, een vaste waarde en dat is heel bemoedigend.

2017 zou een jaarlijkse waardevermeerdering van 2,5% à 3% moeten opleveren en dat is een premie van zo'n 1% ten opzichte van de inflatie. In dit opzicht loont het zeker ook de moeite om te herhalen dat de huuropbrengsten, omdat die geïndexeerd zijn, de beleggers beschermen tegen inflatiegevaar.

Om deze analyse af te ronden willen we graag onze trouwe klanten bedanken. 2016 is het beste jaar in ons 36-jarige bestaan en dat is te danken aan de vertrouwensrelatie die we hebben opgebouwd met alle spelers in de sector. We hopen dat we die relatie in 2017 nog kunnen versterken.

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 35 TREVI Partners, biedt Groep TREVI zijn diensten aan in heel België en het Groothertogdom Luxemburg. Op 31 december 2015 werd een geconsolideerde omzet van bijna 15 miljoen euro behaald.

Perscontact: Benoît DELRUE

+32 473 50 45 62

Dit persbericht is ook beschikbaar op de website: <http://www.trevi.be>

Evolutie van de Trevi-index op 31/12/2016

