



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

TREVI VASTGOEDINDEX OP 31/03/2017: 112,79

ONWANKELBARE BAKSTEEN! SERENITEIT EN OPTIMISME

Op 31/03/2017 bereikt de TREVI-index een waarde van 112,79, tegenover 112,28 op 31/12/2016. De mooie vooruitgang van de voorbije trimesters zet zich dus voort en zo wordt, nog maar eens, bevestigd dat residentieel vastgoed een belegging met een uitstekende stabiliteit blijft.

Stabiele rentevoeten

Uiteraard krijgen alle vastgoedmarkten een stevig duwtje in de rug door het inschikkelijke beleid van de ECB en de rentevoeten die wereldwijd laag liggen. Vastgoed is uiteraard niet het enige actief dat kan rekenen op deze steun van de bankinstellingen. Ook de beurs drijft vandaag zeker mee op deze golf. Hoewel de algemene context voor alle activa gelijk is, stellen we voor vastgoed toch vast dat niet alle activa daar nog dezelfde voordelen uit halen.

Elk type van vastgoedactiva reageert anders.

- a) Voor handelspanden merken we nu een zekere terughoudendheid op. Een aantal beleggers zijn wellicht gaan inzien dat de sector van de handelsdistributie ingrijpende wijzigingen doormaakt door de sterke opkomst van de e-commerce.

Het fenomeen 'AMAZON' zal het commerciële landschap volledig onderuithalen en de daaruit volgende huurleegstand zal een tegenvaller zijn voor de beleggers. We denken dat we aan het einde zijn gekomen van een cyclus die veel beleggers tevreden heeft gesteld, maar die vandaag zijn grenzen heeft bereikt.

We verwachten trouwens een lichte daling van de verkoopprijzen in de handelskernen die het sterkst blootgesteld zijn aan dit type van concurrentie.

b) Dat de kaarten nu opnieuw gedeeld zijn, zou goed nieuws moeten zijn voor goed gelegen logistieke ruimtes in de buurt van de stadscentra.

c) Residentieel vastgoed wordt nog steeds positief en lineair beïnvloed door de rentevoet. Deze markt bestaat zowel uit kopers-bewoners als uit beleggers (overwegend kleinere privébeleggers) en profiteert uiteraard van deze gunstige rentevoeten voor deze beide profielen van kopers.

Bovendien biedt deze markt op lange termijn waarschijnlijk gunstigere perspectieven op het vlak van waardevermeerdering dan de andere segmenten van activa.

De toegepaste waarden van de markt, zowel voor appartementen als voor andere types van eigendommen (gronden, huizen ...) blijven rond een heel voorzichtig niveau schommelen als we dit vergelijken met het Europese gemiddelde. Hier speelt een belangrijk element mee: de prijzen op de residentiële markt hangen nauw samen met de wet van vraag en aanbod en niet alleen met de rentevoeten.

Perspectieven van waardevermeerdering

Na jarenlang berichten te hebben gelezen dat residentieel vastgoed overgewaardeerd werd (van een inschattingfout gesproken!) stellen we vast dat de analyses nu eindelijk overeenstemmen met de realiteit. Enkele weken geleden kwam het IMF zelfs met een rapport waarin te lezen stond dat de lonen in België sterker gestegen waren dan de prijzen, waardoor de correctierisico's worden uitgevlakt. Een interessante vaststelling, maar we verduidelijken ook dat er in geen enkel (geïndustrialiseerd) land een rechtstreeks verband bestaat tussen het niveau van de lonen en de gehanteerde prijzen of een verband tussen de stijging van de inkomsten en de stijging van de vastgoedprijzen.

Waarvan akte!!!

De schaarste van het aantal bouwgronden blijft dan weer een essentiële parameter. In dit opzicht vestigen we de aandacht op een interessante maatregel, het Vlaams Gewest overweegt immers om vanaf 2040 geen nieuwe bouwgronden meer te creëren om zo te voorkomen dat de landbouwgebieden geleidelijk verdwijnen. Indien deze maatregelen worden ingevoerd in Vlaanderen en we dit in verband brengen met het Brussels Gewest waar binnen 5 à 10 jaar alle bouwgronden opgebruikt zullen zijn, mogen we ons binnen 10 tot 20 jaar aan een flinke prijsstijging verwachten. België is een klein landje met een groeiende bevolking en dat is een gunstig en belangrijk element waar beleggers in residentieel vastgoed zich nog op kunnen verheugen.

Meer veelbelovende marktsegmenten?

De analyse in de persmededeling over de index van het 4^e trimester 2016 blijft perfect van toepassing. We merken echter op dat de vrees over het gedrag van de kopers naar aanleiding van de gewijzigde registratierechten in het Brussels Gewest ongegrond is gebleken.

Onze afdeling voor de verkoop van nieuwbouw heeft zijn beste resultaat ooit neergezet (stijging met 13% ten opzichte van 2016) en de afdeling voor de verkoop van bestaand vastgoed tekent ook een mooie stijging op (+8%). Een stijging die vooral te danken is aan het segment “instapvastgoed” dat grotendeels gestuwd wordt door de positieve effecten van deze wijzigingen. Alleen de investering in het Waals Gewest blijft een beetje achterop door de ongelegen invoering van de hogere registratierechten vanaf het 3^e aangekochte vastgoed.

Conclusies

Nooit eerder hebben we zo'n lange periode van aantrekkelijke rentevoeten gezien! En dat zal wellicht nog 3 jaar duren als we onze bronnen bij de banken mogen geloven. Tegelijk heeft de financiële crisis een aantal parameters van terughoudendheid teruggebracht tot de juiste verhoudingen zodat projectontwikkelaars op een redelijk tempo vooruitgaan met hun projecten. Ze hebben tot nu toe het juiste prijsevenwicht weten te bewaren en de daling van het aantal stedenbouwkundige vergunningen in 2016 doet ons vermoeden dat dit ook in de komende jaren zo zal blijven. In dit opzicht hebben ook de banken zich van hun voorzichtige kant laten zien bij de toekenning van de

kredieten aan particulieren en projectontwikkelaars, al was dat ook onder druk van de verplichtingen van Basel III.

Als we deze positieve elementen koppelen aan de perspectieven van de grondschaarste ziet u meteen dat eigenaren-bewoners en beleggers mooie vooruitzichten hebben ... We herhalen echter ook dat een vastgoedinvestering altijd moet gezien worden over een periode van minstens 10 tot zelfs 20 jaar om die ten volle te kunnen appreciëren en dat zich tijdens deze periode kleine en beperkte correctieve bewegingen kunnen voordoen.

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 2016 werd een geconsolideerde omzet van bijna 15.500.000 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 31/03/2017

Trevi Index

