



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

TREVI VASTGOEDINDEX OP 30/06/2017: 112,93

DE RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT 2.0 IS OPGESTART

Op 30 juni 2017 bedraagt de TREVI-index 112,93 - een cijfer dat nauwelijks verschilt van vorig trimester. We hadden ons verwacht aan een sterkere stijging in het 2e trimester, aangezien de markt in maart zo dynamisch was.

Vandaag moeten we vaststellen dat dit perspectief niet klopt.

Moeten we ons zorgen maken?

Op dit ogenblik zeker niet en dat om meerdere redenen:

- a) Marginale stijging van de prijs ... maar toch een stijging.

Ja, die is beperkter gebleven dan verwacht, maar in wezen sluit die volledig aan bij onze voorspelling voor het jaar 2017.

- b) Het evenwicht blijft in stand.

We zien nog steeds een mooie dynamiek op het vlak van transactievolume omdat we in de eerste 6 maanden van het jaar een stijging van 4% optekenen.

De meest dynamische provincies zijn: Brabant/Brussel
Limburg
West-Vlaanderen

De minst gunstige gebieden zijn: Henegouwen
Oost-Vlaanderen
De provincie Luik

We zien echter dat de verschillen niet echt groot waren en dus niet echt significant.

Evenwicht betekent dus dat de verkoop in het algemeen niet uitermate hoog ligt en dat we geen sterke toename van de voorraad zien, zowel voor nieuwbouw als voor bestaand vastgoed.

c) Alle fundamentele elementen blijven “in het groen”.

Vandaag voelen we nog steeds de effecten van de dynamiek die zo gewaardeerd wordt door beleggers: zij maken meer dan 30% uit van de koopmarkt en niets doet vermoeden dat een zandkorrel dit mooie mechanisme kan doen vastlopen. De hypothecaire rentevoeten blijven dan weer gunstig voor starters die de woning zelf gaan bewonen.

Ook al baadt de residentiële vastgoedmarkt qua cijfers in een klimaat van sereniteit en dynamiek, dat neemt niet weg dat we moeten blijven uitkijken voor de wolken die zich kunnen samenvakken. Welke wolken?

We onderscheiden twee duidelijk omliggende risico's:

1) Fiscaal risico:

We weten dat de regering werkt aan een ambitieuze fiscale hervorming door met name een spectaculaire daling van de vennootschapsbelasting (Ven.B.) te voorzien. Zoals altijd zal er in dat geval een evenwicht gevonden moeten worden en zullen andere belastingen wellicht de hoogte in gaan. Hoewel we vermoeden dat de regering het gemunt zal hebben op de vastgoedmeerwaarden, hopen we toch dat de vastgoedsector, die toch al zwaar fiscaal belast wordt, ongeschonden uit het volgende budgettaire conclaaf zal komen.

2) Aanpassing van het aanbod aan de vraag

We merken al een jaar dat de wensen van de kopers van appartementen evolueren. In een maatschappij die wordt gekenmerkt door ingrijpende sociologische veranderingen die zich zelfs alsnog sneller lijken door te zetten, zullen de verwachtingen voor woningen vanzelfsprekend ook deze nieuwe trends volgen. Onze groep heeft trouwens het initiatief genomen om over dit onderwerp een marktonderzoek* te houden. Dit onderzoek heeft grote veranderingen aan het licht gebracht en zo interessante denksporen geopend. Dat de prijzen sneller stijgen dan de lonen zal nog stof geven aan de algemene bedenking over dit onderwerp. We zullen geleidelijk moeten toegeven dat bepaalde paradigma's die al bijna 20 jaar toegepast worden aan herziening toe zijn. Opgelet, we pleiten niet voor een volledige en fundamentele omwenteling, maar nodigen alle vaklui wel uit om zich te buigen over vernieuwende oplossingen, slim gekozen uit het aanbod aan eigendommen die op de markt komen.

Het is ook aan de politieke wereld om de stedenbouwkundige reglementering snel aan te passen zodat projectontwikkelaars, architecten en vastgoedmakelaars goed kunnen inspelen op deze nieuwe wensen.

Uit onze gesprekken met vele vaklui en politici kunnen we afleiden dat de bedenking goed op weg is ... maar we vrezen dat de nog af te leggen weg iets te lang is ten opzichte van de realiteit op de markt. Maar uiteindelijk is het toch de markt en dus onze klanten-kopers die het laatste woord zullen hebben. Misschien moeten we de alarmklok luiden om een gevoel van dringendheid te creëren.

*Marktonderzoek beschikbaar op aanvraag (bdelrue@trevi.be)

Conclusies

De cijfers van de TREVI-index, zoals voorspeld begin dit jaar, doen niet langer vermoeden dat de prijzen veel hoger zullen stijgen dan we hadden verwacht in maart. Evenwicht en dynamiek blijven de twee pijlers van een solide residentiële markt. We hebben de risico's afgebakend die beheerst zullen moeten worden, maar zowel het fiscale risico als dat van de aanpassing van het aanbod aan de nieuwe sociologische normen zijn niet echt onoverkomelijke problemen. In het twaalfjarig bestaan van de TREVI-index stellen we vast dat de prijzen van residentieel vastgoed altijd ontsnapt zijn aan de grootste correcties omdat de vaklui (projectontwikkelaars, makelaars, notarissen, architecten) opmerkelijk goed in staat zijn om proactief te werk te gaan, rustig te blijven en te luisteren. De residentiële vastgoedmarkt 2.0 is gestart!

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 30/06/2017

Trevi Index

