



TREVI VASTGOEDINDEX OP 31/12/2017: 113,81

VASTGOED, GEMOEDSRUST OP Z'N BEST

De TREVI-index bereikt op 31 december 2017 een nieuw record: 113,81

Een bevestiging van ons vermoeden dat 2017 een goed jaar was en aan alle partijen heeft bewezen dat aanbod en vraag perfect in evenwicht zijn.

Welke balans kunnen we opstellen? Een bemoedigende balans die in enkele woorden samen te vatten is. De markt is in evenwicht gebleven en deed iets beter dan de inflatie zonder al te euforisch te worden.

Een nauwkeurige analyse per marktsegment

Als we een grondigere analyse maken, zien we dat instapeigendommen, waarvan de waarde onder het gemiddelde ligt, het veel beter doen, want in dit segment stellen we een stijging van 4,8 % vast. Eigendommen in de duurste prijsklasse doen het dan weer minder goed en sluiten het jaar af met een daling van 1,7 %. Verrassend? Niet echt, als je weet dat de grote meerderheid van de eigendommen in deze categorie minder in vraag zijn vanwege hun zwakke energieprestaties. Maar vooral omdat deze

eigendommen eerder voldoen aan de criteria van luxe-eigendommen uit de jaren 60 en 70.

De uitgestrekte percelen (20 are en meer) en de enorme woonoppervlakken (van 300 tot 500 m²) zijn niet langer afgestemd op de noden van vandaag. Woningen evolueren mee op het ritme van de samenleving en moeten zich dus aanpassen aan de nieuwe vereisten in de diverse segmenten.

Rationele instapwoningen die weinig energie verbruiken en in het stadscentrum liggen en zich in de eerste plaats richten tot nieuwe eigenaars of huurders, eigendommen in de middelste prijsklasse die aan dezelfde energiecriteriën voldoen, maar met ruimere woonoppervlakken (indien mogelijk aan te passen aan de behoeften) en gelegen in een meer gediversifieerde omgeving en tot slot eigendommen in de duurste prijsklasse waar kopers, overwegend kopers-bewoners, op zoek zijn naar een aangenaam, maar niet al te groot woonoppervlak (bv. 150 tot 175 m² voor een mooi appartement met 3 slaapkamers), onderhoudsvriendelijk, met lage lasten zodat deze welgestelde klanten regelmatig op vakantie kunnen gaan en de woning geen zware financiële en morele last wordt.

Dat zijn, in het kort, de tendensen op de markt. Deze zijn nu onlosmakelijk verbonden met de markt en zullen die ook in de komende jaren blijven domineren.

Wat mogen we verwachten in 2018?

Dat hangt vooral af van de evolutie van de rentevoeten. Wij rekenen op een lichte stijging van niet meer dan 0,50 %. Als dat zou kloppen, zal dit geen beduidende impact hebben op de evolutie van de vraag. De vraag wordt immers voornamelijk bepaald door de soepelheid, of beter gezegd de striktheid, waarmee banken hypothecaire kredieten toekennen. Zodra de banken, verplicht en “gedwongen” door de ECB, beslissen om de toekenningsvoorwaarden aan te passen, zal het aantal kopers-bewoners uiteraard dalen ten voordele van de beleggers. Want zo’n maatregel zal geen impact hebben op beleggers. We kunnen ons trouwens ook vragen stellen bij de logica van onze politici die meer mensen toegang willen bieden tot de vastgoedmarkt ... maar zich plooiën naar de wensen van de ECB voor de toekenning van hypothecaire kredieten.

We weten dat in België slechts ongeveer 1,1 % van de kredieten niet wordt terugbetaald (een van de laagste percentages in Europa) en we kunnen ons dan ook terecht afvragen of deze maatregel wel logisch is.

De ECB vreest voor de vorming van een vastgoedzeepbel en heeft gelijk. De bank heeft zijn lesje geleerd na de pijnlijke ervaringen in Spanje, Ierland, het Verenigd Koninkrijk en Nederland. Maar als we kijken naar het beleid inzake kredietverlening dat in deze landen getolereerd werd en de heel sterke stijging van de verkoopprijzen die daarmee gepaard ging, moeten we vaststellen dat de Belgische markt niet vergeleken kan worden met deze landen.

Beschikbare voorraad

Nog een belangrijk element waar professionals rekening mee moeten houden is de beschikbare voorraad.

Deze parameter is misschien wel belangrijker dan de heel beperkte stijging van de rentevoeten. We hebben altijd gepleit voor de oprichting van een documentatiecentrum dat elke maand per gemeente optekent hoeveel units er verkocht worden, hoeveel units er nog te koop staan en voor hoeveel units er een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd. Kernspelers in de sector en waarnemers die zich zorgen maken over een eventuele zeepbel zouden hier beslist objectieve en concrete gegevens kunnen opvragen.

Conclusie: onze voorspelling voor 2018

De traditie wil dat professionals hun voorspelling geven, dus laten we die traditie in ere houden! We denken dat de markt iets meer zal stijgen dan in 2017 tot een percentage van zo'n 3,5 %.

Het marktaandeel van de beleggers zal stabiel blijven in vergelijking met 2017. Ter herinnering, dit jaar werd 36 % van alle transacties afgerond door beleggers.

We schatten dat het percentage van beleggers in de meest stedelijke gebieden van ons land zelfs zal stijgen tot 45 % (voor de volledige markt: nieuwbouw en bestaand vastgoed).

We zijn ook van mening dat het nationale gemiddelde percentage van eigenaarsbewoners zal blijven dalen en dat die daling zelfs nog sterker voelbaar zal zijn in de

stadscentra. Tot slot denken we ook dat het transactievolume stabiel zal blijven ten opzichte van 2017.

Nog een interessant element dat we zeker in het oog zullen houden: hoe zal de nieuwe “EN-EN-generatie”, dus twintigers tot dertigers die alles willen of, beter, niets willen opofferen voor hun dagelijks comfort, zich gedragen ten opzichte van een gegeven dat altijd beschouwd werd als een typische karaktertrek van de Belg? Kortom, hebben ook zij een baksteen in de maag? 2018 zal ons enkele mooie uitdagingen brengen en we hopen dat zo veel mogelijk mensen dit jaar eigenaar mogen worden.

We blijven ervan overtuigd dat deze investering op lange termijn de beste garantie biedt. De eerste stap is en blijft de moeilijkste, dat weten we. We hopen dat alle politieke en economische beslissingen zullen helpen om deze droom waar te maken en we wensen iedereen een fantastisch 2018.

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 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 31/12/2017

Trevi Index

