



TREVI VASTGOEDINDEX OP 31-03-2019: 116,08

EEN INGEHOUDEN, MAAR ONVERSTOORBARE STIJGING

De TREVI-index sluit dit eerste trimester af op 116,08, dat is een stijging op jaarbasis van ongeveer 3%.

Een uitstekend algemeen resultaat van een markt die een steeds grotere plaats lijkt in te nemen in de portfolio van beleggers en tegelijk ook nog altijd een belangrijk stabiliserend effect heeft op het spaargeld van de gemiddelde Belg dankzij de aankoop van zijn eigen woning.

Residentieel vastgoed bouwt nu al meer dan 10 jaar een uitstekende reputatie op bij de beleggers.

Elk trimester bewijst dat de stijging van de vastgoedprijzen in een bijna rechte en geruststellende lijn gaat. Deze opmerkelijke stabiliteit trekt steeds meer institutionele beleggers aan. Zodra ze de problematiek van het dagelijks beheer opgelost hebben, zullen ze steeds meer eigendommen verwerven op deze zeer stabiele markt. Interessant in dit opzicht zijn bijvoorbeeld de zeer positieve adviezen van bepaalde bankiers over residentiële GVV's in Duitsland. Ook in België zullen die in de komende jaren wellicht gewaardeerd worden.

De geleidelijke opbouw van beschermd spaargeld.

Welke optie de lener ook kiest (vaste, variabele of semi-variabele rente), de aankoop van een woning via een hypothecaire lening is voor de Belg een maandelijks spaargeld om zo een tastbaar en stabiel kapitaal op te bouwen.

Het is belangrijk om de Nationale Bank te herinneren aan het belang van deze kapitaalvorming voor de economische stabiliteit van een land en de vorming van een kwalitatief en heel stabiel vermogen.

We begrijpen nog altijd niet waarom de BNB streeft naar een verstrenging van het beleid inzake de toekenning van hypothecaire leningen, maar ze moet voldoende flexibiliteit laten om het effect van de opwaartse spiraal van verrijking door vastgoed te laten voortduren.

De belangrijkste cijfers voor dit trimester.

a) Geografisch

De sterkste stijging wordt opgetekend in het Brussels Gewest (+3,5% op jaarbasis). Vlaanderen doet met +1,5% iets minder, terwijl Wallonië een zo goed als stabiel trimester achter de rug heeft.

b) Marktsegmenten

De positieve evolutie van de markt in de gemiddelde en instapsegmenten wordt bevestigd en tegelijk wordt ook duidelijk dat het segment van de hoogste prijsklasse nog altijd lijdt onder een gebrek aan interesse (behalve wellicht de micromarkt van KNOKE die de buien gewoonlijk weet te ontlopen).

Deze trend van een markt met 2 snelheden lijkt zich door te zetten en zal volgens ons op lange termijn een keerpunt bereiken. Niet dat we vrezen dat de markt van luxewoningen langzaam dood bloedt, maar aangezien die slechts heel marginaal vertegenwoordigd is op de residentiële markt denken we niet dat de hoogtes en laagtes van deze markt op een trend wijzen. Een

goede statistiek is gebaseerd op een toereikend en relevant staal ... en voor luxewoningen hebben we dat zeker niet.

c) Type van panden: de trend van de aankoop nieuwe, kleine appartementen en/of appartementen die voldoen aan de gewenste energienormen zet zich voort bij privé-beleggers. We blijven ervan overtuigd dat de vlotte verhuurbaarheid (geen werkzaamheden) gekoppeld aan het voordeel om lange tijd geen werkzaamheden aan de mede-eigendom te moeten uitvoeren twee belangrijke factoren zijn, ondanks de lagere rendabiliteit. Het beste bewijs: het grote succes van onze TVI-formule in samenwerking met de SVK's. Het rendement van ongeveer 3% is voor de beleggers meer dan voldoende. Een huis blijft een must voor de grootste groep van kopers-bewoners (d.w.z. tussen 30 en 50 jaar)

d) Vraag en aanbod in evenwicht

Laatste belangrijke elementen die wij nauwlettend in het oog houden

- Aantal verkooptransacties (nieuw en bestaand): stabiel voor nieuw, lichte daling (-5%) op de markt van bestaand vastgoed.
- Gemiddelde duur van TAKE-UP bij verhuur: 41 dagen: een lichte stijging die echter aansluit bij de klassieke seizoengebondenheid van de huurmarkt

CONCLUSIE

- Een stijgende residentiële markt (ongeveer 3% op jaarbasis)
- Een aanhoudende vraag van privébeleggers en kopers-bewoners (vooral op de instapmarkt en de gemiddelde prijsklasse).
- Een toenemend succes voor kleine units die beantwoorden aan de huurvraag
- Het Brussels Gewest gaat goed vooruit in vergelijking met Vlaanderen en Wallonië
- Een residentiële markt die steeds belangrijker wordt in de beleggingsstrategie van institutionele beleggers.

Dat zijn de belangrijke parameters voor dit 1e trimester 2019 die een algemeen positieve tendens voorspellen voor het hele jaar. Enkel een onverwachte verslechtering van het economisch klimaat, een escalatie in het conflict tussen de VS en China of een grote financiële ramp zouden ons mooie evenwicht kunnen verstoren, maar geen enkele gebeurtenis in het eerste trimester doet ons vermoeden dat dit zal gebeuren. Laten we dus profiteren van deze opwaartse spiraal.

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 2018 werd een geconsolideerde omzet van bijna 15.000.000 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 31-03-2019

