

TREVI-VASTGOED-INDEX OP 31/03/2010: 108,94

“BAKSTEEN:DE NIEUWE ASPIRINE VAN INVESTEERDERS”

Na dit eerste trimester 2010 zien we de TREVI-index opnieuw stijgen. Op 31/12/2009 bedroeg de index nog 108,39 en vandaag is die vlotjes opgeklommen tot bijna 109; zo bereikt de index langzaam weer zijn niveau van voor de financiële crisis. Een eerste vaststelling die natuurlijk om enige toelichting vraagt.

AANHOUDENDE VRAAG

Nu de prijzen in dezelfde richting blijven gaan en lichtjes weer beginnen te stijgen, moesten we natuurlijk eerst bekijken of die trend te wijten is aan een duidelijke daling van het aanbod of een stijging van de vraag.

Onze cijfers zijn duidelijk, beide elementen hebben even sterk bijgedragen aan deze eerste verbetering. We hebben gemerkt dat er minder eigendommen op de markt komen ($\pm 5\%$) en dat de vraag tegelijk gestegen is tot op het niveau van midden 2008 ($\pm 7\%$ in vergelijking met het 4^e trimester 2009).

We stellen ook vast dat steeds meer kleine investeerders weer de vaste waarde van vastgoed opzoeken ($\pm 15\%$ ten opzichte van het 3^e trimester 2009).

UITEENLOPENDE REACTIES VAN DE MARKTSEGMENTEN

Het is overduidelijk dat de goedkope en gemiddelde segmenten heel wat enthousiaster reageren dan het duurste segment. Het meer typische investeringssegment blijft positief, maar wacht nog op nieuwe initiatieven om meer interesse te tonen. We denken daarbij aan een reeks stimulerende fiscale maatregelen (wet Robien, wet Scellier in Frankrijk) en zelfs producten die inspelen op de verwachtingen (Sire Trevi). We stellen vast dat de beperking inzake kredietaktes om de leningen in de meeste gevallen te beperken tot 100% van de waarde en waarbij de koper dus een extra inbreng moet doen (rond 20%) op de goedkeuring van de klanten kan rekenen. De Belgen blijven sparen en krijgen zo vlotter toegang tot eigendommen en aankopen in het algemeen.

Het aantal transacties in het segment 0 tot € 500.000 is met 12% gestegen in vergelijking met het 4^e trimester 2009, terwijl de vraag in het hoogste segment laag blijft, hoewel we

geen sterke prijsdaling vaststellen. Afwachten blijft de boodschap voor prestigieuze eigendommen.

DE PROVINCIES ZIJN WAKKER GESCHUD

De eerste provinciale briesjes van eind vorig jaar moesten sterker worden: en dat is ook gebeurd!

Onze medewerkers voelen de volle kracht van de vastgoedwind. De markten van de Belgische Trevi Partners worden wakker en de maand maart was voor veel partners de beste van de voorbije 12 maanden. Wat wil je nog meer!

KOPERS ANALYSEREN HUN AANKOOP GRONDIG

Kopers nemen heel bedachtzame en vastberaden beslissingen. Ze hebben een honger naar vastgoed en blijven trek hebben in deze waarde met een nog altijd ongeëvenaard rendement.

Om hun hoofdpijn van de voorbije 18 maanden te genezen, hebben de Belgen beslist om een stevige portie baksteen op te scheppen in plaats van dat eeuwige aspirientje.

Dat is alvast een eerste, belangrijke conclusie van de TREVI-index en de grondigere analyse van de diverse parameters.

PERSPECTIEVEN

Het zou gemakkelijk zijn om de komende maanden redelijk optimistisch tegemoet te zien. Door het grote aantal transacties (vooral voor nieuw vastgoed, een afdeling die zijn beste trimester in 3 jaar achter de rug heeft) is alle risico van een overaanbod en dus van een prijsdaling geweken.

Maar daarbij komt dat de projectontwikkelaars, al dan niet bewust, zichzelf nog enkele maanden gunnen voor weer met de bouw van nieuwe projecten gestart wordt. Ze willen de bestaande voorraad van de hand doen en dat vinden wij ook een goede zet.

We willen de kopers en projectontwikkelaars ook wijzen op de constructieprijzen die momenteel heel gunstig zijn. We verwachten dat die prijzen in de komende maanden aanzienlijk gaan stijgen, onder invloed van 2 parameters: een toename van de bestellingen voor eind 2010-begin 2011, maar ook de sterk stijgende kostprijs van grondstoffen.

Algemeen genomen hebben we eerder een lichte prijsstijging aangekondigd voor het tweede semester ($\pm 2\%$) en een sterkere stijging voor volgend jaar ($\pm 5\%$). We blijven bij die prognose, vooral ook omdat de ECB de heropleving van de economie nog te fragiel vindt en de spilrente dan ook heel laag wil houden.

De lentezon gaat natuurlijk nog schuil achter de wolken van de werkloosheid. We weten dat onze medewerkers in streken waar de werkloosheid heel hoog ligt nog altijd moeite hebben om hypothecaire kredieten af te sluiten voor kopers die geen vrienden of familie hebben om hen financieel te steunen. Maar achter de wolken schijnt de zon!

Zo heeft onze partner in Charleroi bijvoorbeeld een heel goed eerste trimester 2010 achter de rug. Voor zover wij weten, is Charleroi nog geen Belgisch China met een fenomenaal groeicijfer.

We zullen deze resultaten in de komende maanden van nabij opvolgen en u zeker op de hoogte houden als die resultaten lager zouden liggen dan verwacht. We zouden ook

graag willen dat bepaalde economische waarnemers zich ook zelf een oordeel vormen en zich niet laten vangen door het vruchteloze pessimisme van de media.

E.Verlinden
Gedelegeerd bestuurder.

Als geïntegreerde groep actief op de residentiële en bedrijfsvastgoedmarkt, stelt Groep TREVI een ruime waaier van diensten voor, gaande van verkoop of verhuur over privaatief beheer tot syndicusdiensten of property management. Gesterkt door zijn 90 medewerkers en 27 TREVI Partners, biedt Groep TREVI zijn diensten aan in heel België en het Groothertogdom Luxemburg. Op 31 december 2009 werd een geconsolideerde omzet van 8,1 miljoen euro behaald.

Perscontact: B.Delrue +32 2 340 24 74 - +32 473 50 45 62 Deze persmededeling is ook beschikbaar op internet: <http://www.trevi.be>

Trevi Index

