

4 januari 2010

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

## **TREVI-VASTGOED-INDEX OP 31/12/2009: 108,39**

### **“ZOU HET KUNNEN ?”**

De TREVI-index stijgt op 31/12/2009 tot 108,39 in vergelijking met 108,19 op 30/09/2009.

Een heel lichte stijging en meteen een bevestiging van onze eerdere analyses over de evolutie van de markt die ook onze verwachtingen voor 2010 kracht bijzet.

Tijd om de balans op te maken van 2009, een jaar dat werd aangekondigd als een jaar vol onzekerheden. We kunnen onze observaties samenvatten in 2 kernpunten.

#### **A. Maturiteit van de residentiële vastgoedsector**

Dat de markt zich sterk heeft gehouden, zowel op het vlak van de prijzen als de volumes, ondanks de catastrofale conjunctuur, bewijst dat alle spelers (projectontwikkelaars, makelaars, notarissen, particulieren, bankiers, ...) hun maturiteit getoond hebben. Er is nooit sprake geweest van een grote buffervoorraad of algemene paniek.

In 2009 zijn de vastgoedprijzen heel weerbaar gebleken om uiteindelijk uit te komen op een lichte daling die, en daar is iedereen het over eens, geschat wordt op gemiddeld 5 tot 10 % (met schommelingen van 0 tot 15 % afhankelijk van het type vastgoed en de locatie).

Deze stabilisatie van de prijzen heeft zich vooral in het 2<sup>e</sup> semester van 2009 doorgezet en de goede resultaten van ons departement Nieuwbouw tonen aan dat de markten wel degelijk weer in evenwicht zijn. “Nieuwbouw” blijft voor ons immers de beste maatstaf voor dat evenwicht omdat de onderhandelingsmarges op deze markt redelijk klein waren. Deze markt is minder flexibel, zoals de economisten zeggen.

## **B. Sparen blijft typisch Belgisch**

Een van de redenen voor deze opmerkelijke prestatie is terug te voeren naar een historisch gegeven: in België werd en wordt altijd veel gespaard. We stellen vast dat, dankzij deze essentiële variabele, de strengere voorwaarden voor kredietverlening geen al te grote impact hebben gehad op de capaciteit van de kopers.

Concreet hebben ze hun eigen reserves aangesproken of die van hun ouders en vrienden om het bedrag op tafel te leggen dat de banken niet wilden lenen (of toch zeker het bedrag bovenop het aandeel van 100% van de waarde van het vastgoed.)

Een residentiële vastgoedmarkt die zich weet te redden, bankiers die op adem komen, opvallend lage rentevoeten, een economische stijging van  $\pm 1\%$  voor 2010 en eindelijk een vermindering van het aanbod nu de projectontwikkelaars beslist hebben om geen nieuwe werven meer te beginnen. Zijn dat geen redenen genoeg om het jaar 2010 met een roze bril tegemoet te zien (weliswaar lichtroze, want de werkloosheidsgraad blijft hoog en de groei is nog fragiel), maar toch verduiveld meer roze dan een jaar geleden.

### **Zou het kunnen?**

Zou het kunnen dat de vastgoedmarkt, in het licht van deze positieve elementen, de economie op gang kan blijven trekken?

Zou het kunnen dat tal van kopers eindelijk wakker schieten en anticiperen op een komende stijging?

Zou het dan ook kunnen dat de prijzen weer in stijgende lijn gaan vanaf het 2<sup>o</sup> deel van 2010?

Op dit ogenblik, en met alle respect voor al wie een pessimistische kijk heeft op onze vastgoedmarkt, is er geen reden waarom dat niet zou kunnen.

### **Perspectieven voor 2010-2011:**

Eerst moeten we grondig analyseren wat de gevolgen op middellange termijn zijn van deze heropleving die er eind 2010 waarschijnlijk komt en zich in 2011 wellicht duidelijker zal laten voelen. Een eigendom kopen zal immers steeds moeilijker worden voor meer en meer mensen met een lager dan gemiddeld inkomen.

Dit probleem zullen we in de komende trimesters bespreken in het kader van de index als de prijsstijging er ook echt komt.

We moeten een weerwoord vinden zodat iedereen de hoop kan koesteren ooit eigenaar te worden en zo zijn toekomst kan veiligstellen.

We zullen ook dieper ingaan op de gevolgen van deze evolutie voor de huurmarkt die een heel andere koers heeft gevolgd dan de koopmarkt (aankoop voor persoonlijk gebruik).

De voorbije 5 jaar, en dat is geen reden tot ongerustheid, heeft de huurmarkt duidelijk geen gelijke tred gehouden met de prijsstijging van residentieel vastgoed en het zou goed kunnen dat de huurprijzen weer gaan stijgen na zo'n lange stagnatie.

Dat zal maatschappelijke gevolgen hebben en daarom vragen we aan de politieke wereld om snel een woonbeleid uit te werken dat is aangepast aan dit toekomstige marktgegeven.

We besluiten met een "realistische" positieve noot door te wijzen op de opmerkelijke prestatie van de volledige residentiële vastgoedsector in België waarin alle parameters heel stabiel zijn gebleven en die dus mooie toekomstperspectieven biedt.

Vastgoed blijft het grootste bezit in de portefeuille van de Belgen en daar mogen we ons gelukkig om prijzen!

E.Verlinden

Gedelegeerd bestuurder.

---

*Als geïntegreerde groep actief op de residentiële en bedrijfstvastgoedmarkt, 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 70 medewerkers en 27 TREVI Partners, biedt Groep TREVI zijn diensten aan in heel België en het Groothertogdom Luxemburg. Op 31 december 2008 werd een geconsolideerde omzet van 7,5 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

