



## PERSBERICHT:

### TREVI VASTGOEDINDEX OP 30.09.2021: 126,3

#### TREVI-INDEX: en daar is die langverwachte Soft Landing ...

TREVI-INDEX sluit 30 september 2021 af op: 126,3. Een duidelijk bewijs dat de 'soft landing' inderdaad een feit is. We zeiden al dat de voortekenen niet lang op zich zouden laten wachten en nu, 3 maanden later, wordt dit dus bevestigd door de cijfers.

#### De goede huisvaders nemen het heft opnieuw in handen.

De vaklui van de vastgoedmarkt hielden er een gespleten standpunt op na, verdeeld tussen hun euforie over een markt in beroering en hun gezond verstand dat hen vertelde dat een sanering de meest wenselijke oplossing zou zijn. Waarom? Eenvoudigweg omdat Belgisch vastgoed nog steeds een investering als een goed huisvader is, die nauwelijks beïnvloed wordt door de beproevingen van speculatie. Indien de stijging zich een of twee semesters zou hebben doorgezet, zouden we duidelijk afglijden in de richting van de gevreesde turbulentiezone. Veel spaarders herinneren zich tot op vandaag nog de financiële verliezen geleden op de FORTIS-aandelen en op de beurs in het algemeen in 2007 en 2008. Daarom moesten we uiteraard hopen dat de rust weerkeert en dit op LANGE TERMIJN. Tot slot willen

we nogmaals benadrukken dat onze residentiële markt grotendeels in handen blijft van particulieren of familiale patrimoniumvennootschappen. Deze vaststelling creëert van nature een behoefte aan stabiliteit en sereniteit.

### Waarden in evenwicht

Een aanbod aan bestaand vastgoed dat lichtjes stijgt (+/- 5%), een vraag die even voorzichtig blijft, maar redelijker wordt en tot slot rentevoeten die ongelofelijk aantrekkelijk blijven: de cocktail van de tweede helft van het jaar wordt gereserveerd op de vastgoedtafel.

Dit evenwicht van de markt doet zich voor in alle segmenten, maar het segment van de instapwoningen (zo'n 20% boven de mediane waarde in het betrokken gewest) blijft onder druk staan gezien het beperkte aanbod.

We merken ook op dat de situatie in alle gewesten zo goed als vergelijkbaar is.

### Enkele interessante cijfers

- Het aantal te koop aangeboden panden is met zo'n 5% gestegen sinds 01.01.2021: aangezien het aanbod aan nieuwbouw verslapt, kunnen we stellen dat de markt van bestaand vastgoed de residentiële markt overstelpt heeft. Een situatie die zich zelden voordoet en dus het vermelden waard.
- Verkooptermijn: in de eerste 6 maanden van het jaar vestigden we een record van gemiddeld 14 dagen, maar in het 3e trimester stijgt dat gemiddelde nu tot 35 dagen.

De twee voornaamste redenen voor deze langere verkooptermijn:

- a) de overwaardering van de verkoopprijzen. De euforie van de eerste maanden van 2021 begint geleidelijk af te zwakken: er is dus een aanpassingsperiode nodig.

- b) tijdens de vakantieperiode is de vraag dit jaar sterker afgenomen dan in de voorbije jaren met een daling van 45% tussen 10 juli en 23 augustus. Bovendien heeft de markt geleidelijk opnieuw een ritme gevonden dat zo goed als normaal is.
- Huurtermijn: de take-up op de huurmarkt blijft even hoog als de voorbije jaren met gemiddeld 37 dagen. Een interessant cijfer, want het wijst op een goede dynamiek die de investeerders zeker tevreden zal stellen.

### Vooruitzichten voor de komende maanden

Zoals we reeds voorspeld hadden, bereikt de markt opnieuw een evenwicht en ervaren vaklui zullen deze realiteit dan ook duidelijk moeten maken aan de eigenaren-verkopers. De intrinsieke waarden blijven stabiel, maar we zullen slechts nog in enkele gevallen de zogenaamde 'gelegenheidswaarden' bereiken die leiden tot een overwaardering met bijna 3 tot 10% afhankelijk van het type van vastgoed.

Dankzij de soft landing zal iedereen opnieuw een coherente houvast vinden bij de bepaling van de verkoopwaarden en daar kunnen we alleen maar blij om zijn, want we werden de voorbije maanden te vaak geconfronteerd met een gevaarlijke escalatie van het aantal schattingen uitgevoerd door onprofessionele vastgoedmakelaars die gouden bergen beloven aan de eigenaars ... voor wie dit natuurlijk als muziek in de oren klinkt. Back to reality.

Voor enkele specifieke vastgoedtypes zal er wellicht nog een gelegenheidswaarde van toepassing blijven, maar dit is beperkt. We hadden voor 2021 een stijging met 5 à 6% voorspeld indien het scenario van een evenwichtige markt zich zou afspelen en vandaag kunnen we deze voorspelling bevestigen.

## Conclusie

We stellen opnieuw, en tot onze grote vreugde, vast dat de residentiële vastgoedmarkt in alle omstandigheden haar maturiteit toont. Zonder zich te laten meeslepen door euforie, zoals in enkele buurlanden, weet onze residentiële markt haar lichte buitensporigheden van nature te corrigeren voor die rampzalige gevolgen hebben voor het vastgoedbezit van de Belgen. Daarom zien we ook de komende jaren positief en sereen tegemoet. Vandaag en zeker ook morgen blijft residentieel vastgoed de beste optie voor investeerders en kopers-bewoners die hun spaargeld veilig willen investeren en de beste verdediging tegen een inflatie die opnieuw matig stijgt.

\*\*\*

*OP-TREVI GROUP is actief in de sectoren van de vastgoeddiensten in België en het Groothertogdom Luxemburg.*

*In 2020, gesterkt door zijn 268 medewerkers en zijn netwerk van 35 kantoren, beheerde OP-Trevi Group 33.300 panden als syndicus en 5.300 als huurbeheerder. OP-Trevi Group sloot meer dan 4.118 transacties af voor nieuw residentieel vastgoed en bedrijfstvastgoed.*

*OP-TREVI GROUP staat elke dag meer dan 22.218 klanten bij in elke stap van hun leven. Van bij de keuze om een vastgoed te huren of te kopen, om in te wonen, een vastgoedvermogen op te bouwen, een bedrijf te vestigen of meer inkomsten te verdienen.*

*Zo ondersteunt OP-TREVI GROUP elke fase in het leven van het pand en van de eigenaar.*

*Perscontact  
B. Delrue  
+32 473 50 45 62  
[bdelrue@trevi.be](mailto:bdelrue@trevi.be)*

## Evolutie van de Trevi-index op 30.09.2021

Trevi Index

