

TREVI-VASTGOED-INDEX op 30 juni 2010: 109.15

DE VASTGOEDZWALUW HEEFT DE LENTE GEMAAKT EN KONDIGT EEN MOOIE NAZOMER AAN ... TENMINSTE, ONDER BEPAALDE VOORWAARDEN”

De TREVI-index sluit op 30 juni 2010 af op 109.15. Op 31 maart was dat nog 108.94, perfect in lijn met de licht stijgende marktendens die we 3 maanden geleden al hadden voorspeld. De stijging heeft zich nu definitief doorgezet. En dat is bemoedigend, in meer dan een opzicht:

- De stijging komt er nu het aantal transacties in het 2^e trimester met 6 % is toegenomen in vergelijking met hetzelfde trimester 2009. Dat 2^e trimester 2009 was trouwens het trimester waarin de transacties weer aanwakkerden, na de windstille periode in het 4^e trimester 2008 en het 1^e trimester 2009. Door deze stijging met 6 % kunnen alle vastgoedspelers (architecten, notarissen, landmeters, aannemers, projectontwikkelaars en makelaars) de toekomst met een geruster hart tegemoet zien. Hoewel op de markt van bedrijfsvastgoed (kantoren, magazijnen, winkels) een algemeen negatieve wind blijft waaien, gaat het met residentieel vastgoed de goede kant uit. Uit onze vele gesprekken met tal van spelers blijkt duidelijk dat de vrees van de voorbije maanden plaats maakt voor hoop.
- De stijging zet zich ook globaal door in alle regio's. Alle Trevi Partners hebben positieve verwachtingen voor de evolutie van hun omzet in 2010. We mogen niet vergeten dat we ons nu al een heel duidelijk beeld kunnen vormen: omdat er een termijn van 3 à 4 maanden verstrijkt tussen de voorlopige koopakte en de authentieke akte kunnen we onze omzet voorspellen. Vanaf eind september zullen we ook de omzet voor het volledige jaar precies kennen.

We hebben een heel aangename vastgoedlente achter de rug en ook de zomer en nazomer zouden ongestoord moeten verlopen, maar hoe zit het op langere termijn? Onze algemene verwachtingen van 3 maanden geleden voor het jaar

2010 zouden bewaarheid moeten worden ($\pm 2\%$ stijging over het volledige boekjaar 2010) en ook de voorspelde 5% voor 2011 lijkt al maar realistischer. Als onze politici en de ECB tenminste op koers blijven.

- 1) De ECB lijkt de rentevoet laag te willen houden en Jean-Claude TRICHET spreekt met geen woord over een merkbare heropleving. Door de recente tegenslagen in de Eurozone zal het rentetarief trouwens niet ver afwijken van zijn huidige niveau. We zien ook geen andere manier om het negatieve effect tegen te gaan dat de beperking van de overheidsuitgaven zal hebben op de groei.
En ook, laten we niet vergeten dat aannemers, projectontwikkelaars en beleggers in de vastgoedsector heel grote sommen investeren en de financiële kosten van de straight loans hebben een onmiddellijke en aanzienlijke impact op hun winstmarge.
- 2) Projectontwikkelaars en aannemers zullen het hoofd koel moeten houden en de markt niet gaan overspoelen. Hoewel we goed begrijpen dat projectontwikkelaars en aannemers zo snel mogelijk munt willen slaan uit duur aangekochte gronden, zullen ze toch hun gezond verstand moeten gebruiken en voorzichtig blijven. Projecten opstarten, ja, maar alleen als die niet gelegen zijn in wijken die al volgebouwd worden door tal van concurrenten. Bij Trevi zijn wij grote voorstander om samen met het publiek een permanente voorlichtingsdienst te creëren in de meest verstedelijkte gebieden om volledige en duidelijke informatie te verspreiden.
Alle spelers zouden daar baat bij hebben.
- 3) Het fiscale kader van de vastgoedsector
Bij dit punt willen we eraan herinneren dat de Belgische vastgoedmarkt vanaf 1 januari 2011 bij de aankoop van nieuwbouw verplicht een btw-tarief van 21% moet aanrekenen op het grondaandeel in plaats van registratierechten. Als we ervan uitgaan dat de grond gemiddeld zo'n 30% van de totale aankoopprijs bedraagt, betekent dit dus concreet dat de prijs met $2,5\%$ zal stijgen voor de particulier: niet niks! En die stijging komt ook nog eens bovenop de geplande afschaffing van de fiscale stimuleringsmaatregelen die in 2009 werden ingevoerd en tot 2010 werden verlengd (btw-verlaging tot 6% op de eerste € 50.000).

We willen de openbare overheid daarom ook wijzen op deze potentiële belemmering die de heropleving in de nieuwbouwsector (de grootste schepper van werkgelegenheid in onze sector) zou kunnen beknotten.

Ook de verplichting om ons overheidstekort te beperken, die gewoonlijk eerder leidt tot een stijging van de belastingen (of de afschaffing van vrijstelling) dan tot een daling van de uitgaven, zou de fiscaliteit van de vastgoedsector kunnen verzwaren. Rekening houdend met wat we eerder zeiden, zou een belasting op de residentiële huurinkomsten of elke andere bijkomende belasting een kentering kunnen veroorzaken in de huidige heropleving waarvoor we nog meer hoop koesteren voor volgend jaar.

CONCLUSIE

De heropleving vastgesteld sinds 1 januari 2010 heeft zich in het 2^e trimester doorgezet, een goed voorteken voor een nog grotere stijging in de tweede helft van het jaar.

Alle regio's van België doen beter, zonder echter euforisch te worden. De barometer van de vastgoedspelers staat op mooi weer en zelfs de banken slaan vandaag weer residentiële vastgoeddossiers open en zijn, met een kritisch oog voor de professionaliteit van hun gesprekspartners, toch bereid hen om te volgen als ze op dit vlak gerustgesteld worden.

Het economisch klimaat blijft onzeker: de ECB, de opstart van de bouwterreinen en tot slot het fiscaal kader. We hopen dat de betrokkenen een van de meest winstgevende machines van ons land niet zullen laten vastlopen.

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 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

