



# LOCATIE BEPALEND VOOR RENDEMENT



## CANAL WHARF BRUSSEL

Langsheen het kanaal, recht tegenover de emblematische site van Thurn & Taxis en op 500m van het Brouckèreplein, biedt het project Canal Wharf een grote keuze uit kwaliteitsstudio's en -appartementen met 1-2-3 slaapkamers. Canal Wharf is het perfecte koppelteken tussen de drukte van het Brusselse centrum en het uniek, ontspannend uitzicht op de oevers van het kanaal. Dit is 'the new place to be of Brussels'. Aantrekkelijke prijzen, ideale eenheden voor een investering of om zelf te betrekken. Indien u dit wenst, verzorgt Trevi voor u het privébeheer.

HET IS BEKEND: BAKSTENEN ZIJN MINDER VOLATIEL DAN SOMMIGE ANDERE WAARDEN.

Voor Eric Verlinden, de CEO van Trevi Group, blijft de locatie een van de belangrijkste parameters. 'Investeringsvastgoed laat zich volgens een eenvoudige schaal rangschikken. Enerzijds heb je wat wij de 'triple A' noemen: die genereren na het afronden van de notariële verplichtingen een rendement van 2,5% tot 3%. Dat is kwaliteitsvastgoed in populaire wijken. Daarna is er de categorie van het vastgoed met de 'goede huisvader'-ligging. Die leveren tussen 3% en 3,75% rendement op, soms zelfs 4% voor kleine wooneenheden. Tenslotte zijn er de zogeheten 'speculatieve' investeringen. Dan hebben we het over 'moverende' wijken die, om allerlei redenen, in de juiste richting kunnen evolueren. Het speculatief aspect ligt vooral aan de duur van deze evolutie, want daar kan zo-

'INVESTERINGSVASTGOED LAAT ZICH VOLGENS EEN EENVOUDIGE SCHAAL RANGSCHIKKEN. ENERZIJD'S HEB JE WAT WIJ DE 'TRIPLE A' NOEMEN: DIE GENEREREN NA HET AFRONDEN VAN DE NOTARIËLE VERPLICHTINGEN EEN RENDEMENT VAN 2,5% TOT 3%.'

wel 3 als 10 jaar overheen gaan. En zàl ze ook plaatsvinden? Het bijkomend risico dat aan deze variabelen gekoppeld is, vertaalt zich dus ook in een risicopremie op het vlak van rendement. Dit soort vastgoed levert een rendement op van minimaal 4% tot 5% voor kleine wooneenheden.'

### RISICOPREMIE

*De risicopremie bedraagt ongeveer 20% wanneer sprake is van een 'goede huisvader'-ligging en het dubbele of toch bijna bij een 'triple A' prestigelocatie.*

'Verder dient ook rekening gehouden met de manier waarop het vastgoed aansluit bij de vraag in de gekozen locatie', aldus Eric Verlinden. 'Wat populair is in een 'triple A' of in

Wie in residentieel vastgoed investeert, doet dit in de eerste plaats volgens zijn eigen profiel. Verder is het verhoopte rendement gekoppeld aan het risico dat men bereid is te nemen. | Tekst | Fabrice DUTOUR |

een 'goede huisvader'-wijk is dat niet noodzakelijk in zogeheten meer speculatieve wijken. Het werk en de meerwaarde dat door de vastgoedadviseurs bij Trevi Group wordt geleverd, bestaat er precies in om bestaande panden of projecten voor te stellen die beantwoorden aan de vraag in die bewuste wijk. Dat is vanzelfsprekend een heel belangrijke taak en die reikt duidelijk verder dan een gewone analyse van vraag en aanbod.'

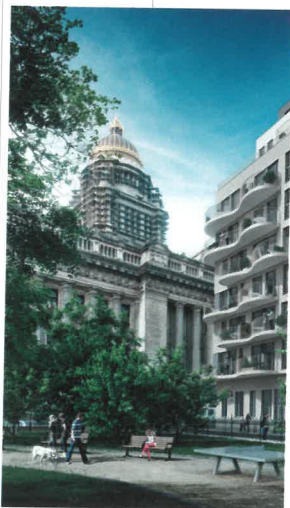
**Waar kandidaat-huurders in een 'triple A' zone vooral oog zullen hebben voor rust en comfort zijn kandidaten voor een appartement in een centraal gelegen stedelijke wijk vooral op zoek naar kleine wooneenheden, studio's, appartementen met één en maximaal twee slaapkamers. De grote meerderheid van de mensen die in deze meer speculatieve wijken wonen zijn jong, houden van een actief stadsleven – cultuur of uitgaan – en kleine restaurants.**

We hebben het hier over buitenlands kaderpersoneel, jonge koppels die voor het eerst gaan samenwonen en ruim voldoende hebben aan 100 m<sup>2</sup>. Zonder het financiële aspect te vergeten, dat voor hen zeer belangrijk is', aldus nog Eric Verlinden. Verder wisselen ook de lasten die inherent zijn aan het appartement volgens de grootte en een aantal andere parameters, zoals de conciërge, de leeftijd van het pand, het soort verwarming. 'Ook het omgekeerde is waar. Een huurder die een prestigepand zoekt, zal interesse tonen in een appartement van 150 m<sup>2</sup> als dit aan zijn verlangens beantwoordt. Maar als het salon van dit groot appartement bijvoorbeeld 'slechts' 25 m<sup>2</sup> groot is, of er maar één badkamer is, zal het niet aan zijn verwachtingen voldoen.' Als investeerder word je op dat ogenblik maar beter optimaal geadviseerd. 🏡

## PALATIUM BRUSSEL

Een uniek project tussen het Justitiepaleis, de Waterloolaan, de beroemde Louizalaan en de Zavel. Ideaal als aankoop voor persoonlijk gebruik of als investering! Het Palatium project heeft een tijdloze architectuur en biedt de keuze uit prachtige en heldere studio's en appartementen met 1-2-3 slaapkamers. Profiteer van 12,5% registratierecht op het eindbedrag.

Indien u dit wenst, verzorgt Trevi voor u het privébeheer.



## BEVREDIGEND 2016, MAAR HET BESTE KOMT NOG!

*Uit analyses blijkt dat de Belgische residentiële vastgoedmarkt een goed jaar achter de rug heeft. Terwijl de interestvoeten rond de 0% blijven draaien en de economische groei ongeveer 1% bedraagt, legt de vastgoedmarkt behoorlijke groeicijfers voor. 'Dit jaar zagen we het aantal transacties en het gemiddeld prijsniveau met zo'n 1,5% tot 2% toenemen, zijnde ietsje meer dan de inflatie', stelt Eric Verlinden.*

*Historisch gezien is dat weinig, maar het is bevredigender dan een prijsdaling en de tegenvallende resultaten van andere soorten financiële investeringen. 'De prijzen zaten voor vrijwel alle soorten vastgoed in de lift. De zwakste schakel blijft het residentieel prestigevastgoed waar de prijzen achterlopen op de vraag. Dat is het laatste marktsegment waar we nog geen evenwicht hebben bereikt. En het is symptomatisch: de investeerders die over dergelijk vastgoed beschikken, zijn niet bereid om een prijsaanbod te aanvaarden dat niet voldoet aan hun verwachtingen. Zij wachten liever tot een eventuele koper zich meldt, wat niet altijd het geval is. Het aanpassingsproces verloopt trager in dit segment, maar ook dat zal zich nivelleren.'*

*'Hoe we de evolutie van de markt inschatten? De verwachting is dat die de komende twee jaar gaat bewegen. Bij Trevi verwachten we een gelijkaardige prijsevolutie voor 2017 als voor 2016, maar met een prijsstijging in het tweede semester. Op voorwaarde dat de intresten laag blijven en de economische groei zeer bescheiden blijft. Voor 2018 verwachten we een prijsstijging van 3% tot 4%. Waarom? Omdat heel wat nieuwe projecten in 2017 een afnemer zullen vinden en het aanbod hierdoor zal dalen. We merken dit al aan het huidige aantal bouwaanvragen. Bovendien vermindert het aantal bouwgronden in Brussel waardoor de waarde stijgt. Bouwgrond blijft immers de doorslaggevende factor voor de totale waarde van een pand.'*