



De Tijd

Date : 06/01/2018
Page : 3
Periodicity : Daily
Journalist : Luysterman, Patrick

Circulation : 32540
Audience : 117600
Size : 789 cm²



Zelfs zonder Fransen was 2017 een grand cru voor Belgisch luxevastgoed

Van Knokke tot het hartje van Brussel. Van Sint-Genesius-Rode tot Sint-Martens-Latem. Overal was de markt voor het luxevastgoed in goeden doen.

PATRICK LUYSSTERMAN

Na de financiële crisis van 2008 kende de markt van het luxevastgoed in België zeven magere jaren. In 2016 was voor het eerst sprake van een zeer goed jaar. 2017 werd nog beter, blijkt uit een rondvraag van De Tijd.

1

Kust boert goed over hele lijn

De vastgoedontwikkelaar Versluys realiseerde in 2017 een recordomzet aan de kust van 160 miljoen euro, met een gemiddelde verkoopprijs van 800.000 euro en een uitschieter van 15 miljoen euro, de penthouse op de One Carlton in Knokke. Hij is niet de enige die gouden zaken doet aan de kust. '2017 was voor ons even goed als het uitzonderlijke jaar 2016, te vergelijken met de boom van tien jaar eerder, de periode van de Eenmalige Bevrijdende Aangifte', weet Paul Breers van POC Partners. Vorig jaar zette zijn groep, gespecialiseerd in nieuwbouw en verkavelingen aan de kust, 100 wooneenheden in de markt in Knokke en De Haan. Zo'n 40 procent zat in de prijsklasse boven 750.000 euro.

En de rest van de kust en de bestaande markt? Makelaar Caenen zit zowel in de nieuwbouw als in de markt van het bestaande vastgoed. 'In 2015 verkochten we 278 woningen aan de kust. In 2016 kwamen we uit op 450. 2017 zullen we minstens evengoed hebben afgesloten, met

vrijwel evenveel nieuwe als bestaande appartementen. Nieuwbouw werd misschien 2 à 3 procent duurder, vrij stabiel dus. Voor woningen ouder dan 25 jaar blijven de prijzen dalen. Er is aan de kust in het algemeen geen tekort aan tweede verblijven', stelt Gregory Caenen. Paradoxaal dalen de vraagprijzen voor appartementen met zeezicht (*grafiek*). Dat komt omdat de betere en dus duurder appartementen leeg zijn gekocht. Wat overblijft, zijn de mindere appartementen, die minder duur zijn.

2

Brussel laat terreur achter zich

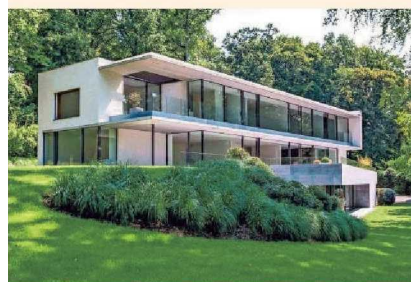
'Sinds 2016 wordt in Brussel meer gekocht', stelt Guillaume Botermans, de voorzitter van Sotheby's International Realty, de vastgoedzuster van het gelijknamige veilinghuis. Sotheby's opende pas in 2014 een kantoor in Brussel. Sindsdien heeft het al voor 206 miljoen euro luxevastgoed in het Brusselse verkocht, waarvan 85 miljoen euro in het voorbije jaar. Er werd een kasteel van 11 miljoen euro verkocht. Een villa in Ukkel naar een ontwerp van Marc Corbiau veranderde voor 6,5 miljoen euro van eigenaar.

Ook de Brusselse vastgoedmakelaar Lion uit Oudergem, gespecialiseerd in het absolute topsegment, is positief. '2017 was beter dan 2016. De terreurdreiging weegt niet meer op de markt. De toestand in het centrum van de stad, met de voetgangerszone, de burgemeesterswissel, de rellen..., heeft er ongetwijfeld toe bijgedragen dat we vooral zaken deden in Elsene, de Loui-

zalaan en Hertoginnedal', stelt Suzanne Belgeonne van Lion. Grote prijsstijgingen ziet ze niet.

Ook de nieuwbouwmarkt doet het niet slecht. 'Na de aanslagen was er wat aarzeling, maar dat is voorbij', stelt Roeland Vandenbrande van Immobel. De interesse voor nieuw luxevastgoed mag ook niet worden overschat. Na drie jaar zijn enkele van de duurste appartementen op de hoogste verdiepingen van Upsite, de woontoren aan het Kanaal, nog steeds niet verkocht.

Opvallend is dat de Fransen niet meer de grote trekkers waren van de markt. Onder president François Hollande, die de grote vermogens viseerde, vluchtten veel Fransen naar België. Ze kochten massaal woningen in Elsene en Ukkel. Nu wachten veel Fransen af en huren ze in Brussel, voor soms 15.000 euro per maand. De Belgen hebben moeiteloos de rol van de Fransen overgenomen.



Een villa van architect Marc Corbiau, met een woonoppervlakte van 1.000 m², werd in Ukkel voor 6,5 miljoen euro verkocht. © SOTHEBY'S

3

Ergste voorbij in Antwerpen

De markt in de provincie Antwerpen zit nog lang niet op het niveau van tien jaar geleden. Enkele decennia lang hadden vermogende Nederlanders zich er om fiscale redenen gevestigd. Jarenlang hadden ze de prijzen van Ravels tot Brasschaat de hoogte ingedreven. Dat stopte in 2007.

'Tot vorig jaar was in het Antwerpse enkel een behoorlijke activiteit in het marktsegment van 400.000 tot 800.000 à 900.000 euro. Nu is er ook meer leven in het iets duurdere segment. Van de prijzen van tien jaar geleden is er zeker geen sprake. In dat luxesegment waren er prijsdalingen van 30 à 40 procent', stelt Nik De Boer van het gelijknamige kantoor. Veel van die woningen liggen ten noorden van Antwerpen. Weinig vermogende Belgen willen daar wonen. De mobiliteitsproblematiek is te groot.

Er wordt nog veel verkocht onder de kostprijs. Toch heeft Antwerpen voldoende potentieel. Sotheby's gaat in Antwerpen zijn tweede kantoor openen. Volgens Sotheby's zijn in de provincie 480 woningen (huizen en appartementen) op de markt in de prijsklasse van minstens 1 miljoen euro. De gemiddelde vraagprijs is 2 miljoen, vooral in Brasschaat, Kapellen, Schilde en Schoten.

4

Alle lichten staan op groen



One Carlton in Knokke, met penthouse van 15 miljoen euro.

© VERSLUYS GROEP

De sterke prestatie van het luxevastgoed komt niet onverwacht. Het hele plaatje zit goed. Het geld is goedkoop. Het spaarboekje brengt niets meer op. En de Belg gelooft sterk in vastgoed. In tegenstelling tot in andere landen werd hij niet geconfronteerd met een zware vastgoedcrisis. Veel ondernemers hebben ook mooie winsten gemaakt met hun bedrijven. Zelfstandigen hebben tegen een mooie prijs hun bedrijf verkocht of hebben er via een kapitaalvermindering cash uitgehaald. 'Veel mensen verkopen aandelen als ze een mooie winst op hun beleggersportefeuille hebben. Niet als ze er verlies op hebben. Menige Belg verzilvert zijn papieren winst en investeert die in vastgoed', stelt Bart van Opstal, notaris in Oostende.

5

Zon en wolken in 2018

De kans is klein dat het klimaat snel omslaat. Met meer dan gewone aandacht wordt wel gekeken naar de impact van de invoering van de verlaagde registratierechten. Die dalen midden dit jaar van 10 naar 7 procent. Mogelijk houden enkele vastgoedinvesteerders zich daarom even in. De verlaging geldt niet voor de markt van de tweede verblijven. Voor de kust zal de verlaging dan ook weinig van tel zijn.

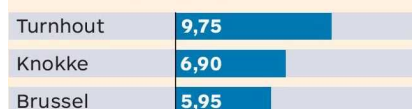
Bij de nieuwbouw wordt vooral gekeken naar de impact van de verstrenging van de bouwnorm van E40 naar E30. 'We hebben in 2017 snel nog acht bouw aanvragen ingediend voor in totaal 450 woningen. Die E30 is geen goede zaak voor de bouw- en de vastgoedmarkt', vreest Bart Versluys.

ER ZIJN MINDER LUXEWONINGEN IN DE AANBIEDING DAN IN 2016



HOOGSTE VRAAGPRIJZEN IN BELGIË

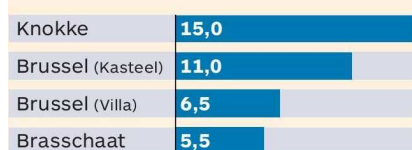
Geafficheerd (in miljoen)



Op aanvraag

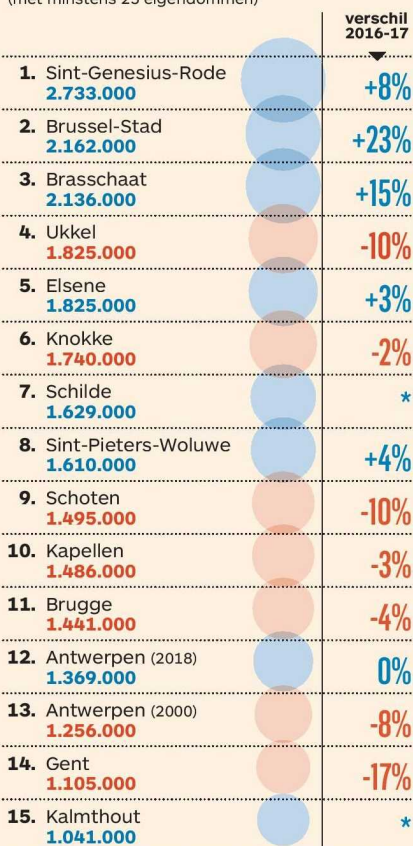


ENKELE VAN DE DUURST VERKOCHTE LUXEWONINGEN IN BELGIË (in miljoen)



SINT-GENESIUS-RODE BLIJFT DE DUURSTE GEMEENTE

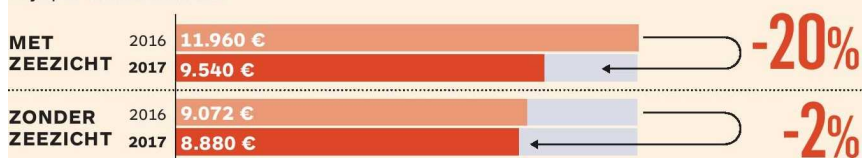
Gemiddelde vraagprijs luxevilla's en luxeappartementen in 2017 (met minstens 25 eigendommen)



*Niet voldoende transacties voor 2016

VRAAGPRIJS VAN LUXEWONINGEN MET ZEEZICHT DAALT FORS TEGENOVER 2016

Prijs per vierkante meter



Bron: www.luxevastgoed.be / Immodeluxe / Eigen rondvraag