



# TURKSE VASTGOEDMARKT FAVORIET VOOR INVESTEERDERS

*Een vakantieverblijf in een zonnig, zuiders land. Het blijft een droom voor heel wat mensen. Spanje was geruime tijd de favoriete bestemming in Zuid-Europa, maar de prijzen zijn er inmiddels ook al fors gestegen. Daardoor is de belangstelling voor Turkije toegenomen. Volgens David Wellens van Groep Wellens en Jan Colson van het RZK zijn de prijzen voor Turks vastgoed nog steeds laag en dus betaalbaar.*

*Hoe is momenteel de situatie hier aangaande de buitenlandse vastgoedmarkt?*

David Wellens (Groep Wellens): We stellen vast dat Turkije langzaam maar zeker de status van favoriete buitenlandse vastgoed-investering heeft overgenomen. Spanje ligt uiteraard ook nog steeds goed in de markt, maar steeds meer kopers kijken wat verder de wereld in en komen dan automatisch in Turkije terecht. De reden voor die interesse ligt voor de hand: de prijzen op de Turkse markt liggen een stuk lager dan de prijzen die we hier gewend zijn.

*Hoe groot het prijsverschil is?*

Tussen Turkije en Spanje toch al snel 60 tot 70%. Hiervoor is de toerist al snel bereid om een paar duizend kilometer verder te reizen.

Jan Colson (RZK): 'Laat het ons zo stellen: stel dat je voor een vakantieverblijf in Spanje 200.000 tot 220.000 euro betaalt, dan betaal je voor een gelijkaardig optrekje in Turkije slechts 50.000 tot 60.000 euro. De rekening is snel gemaakt. Met Turks vastgoed kunnen we ons cliënteel een sterk product aanbieden. Er wordt dan ook grif gekocht, zowel door Belgen als door Duitsers, Nederlanders en andere West-Europeanen.'

*Turkije is een groot land. Wat zijn de favoriete regio's van West-Europese toeristen?*

David Wellens (Groep Wellens): 'Ik denk op de eerste plaats aan Mersin, waar de eerste projecten twee jaar geleden zijn opgestart. Deze regio biedt een aantal attractieve toeristische troeven. Het goede weer hoef ik niet te vermelden, maar wel is het zo dat je in Mersin een verblijf met zeezicht voor praktisch geen geld kunt kopen. Ik denk dan aan appartementen met een oppervlakte van 140 vierkante meter voor een bedrag van 52.000 euro. Naar onze normen is dat natuurlijk een erg bescheiden bedrag. Een volledig afgewerkte verblijfplaats van ongeveer 185 vierkante meter kost 70.000 euro. Wie biedt meer (lacht)? Wie in Spanje een gelijkaardig optrekje met zeezicht wil, betaalt al snel 300.000 tot 400.000 euro.'

*Wat zijn de andere steden waar koopjes te doen zijn?*

David Wellens (Groep Wellens): 'Er zijn er heel wat, maar ik denk bijvoorbeeld aan Antalya, de populairste badstad in Turkije. We werken daar aan een project met 520 appartementen. Bij dit project is ook Sabine Appelmans, ex-tennister en BV betrokken. Wie in deze stad iets wil kopen, moet denken aan een prijsvork van 39.500 tot 59.500 euro voor een appartement van 114 m2 in een vakantiepark met zeven professionele tennisreinen, 4 zwembaden, aangelegd park met bewaking en fitnessruitme. Tevens is Antalya momenteel de populairste badstad. Door de unieke formule met Sabine kunnen eigenaars hun appartement in de toekomst verhuren aan de tennischool die mede-uitgebaat wordt door de ex-tennister.'

*Turkije scoort hoog op de verlanglijst van de Belgische toeristen. Kan iemand verklaren waarom?*

David Wellens (Groep Wellens): 'Een verklaring is niet zo moeilijk te vinden. Turken zijn zeer vriendelijke mensen, met een open mentaliteit. Dat maakt dat toeristen er zich dadelijk thuis voelen. Voor investeerders in vastgoed speelt ongetwijfeld mee dat de prijs/kwaliteit goed is. Er is met andere

woorden nog genoeg aanbod voor een prijs die in onze ogen betaalbaar is. Wie nu investeert in Turks vastgoed is er quasi zeker van dat hij binnen vijf tot tien jaar een behoorlijke meerwaarde kan opstrijken.'

*Zijn er momenteel nog andere landen interessant vanuit het standpunt van een belegger in vastgoed?*

David Wellens (Groep Wellens): 'We hebben bewust gekozen voor Turkije vanwege de opportuniteiten die er op deze markt nog te vinden zijn. Maak maar de vergelijking met Frankrijk en Spanje en je zal zien dat Turks vastgoed nog spotgoedkoop is.'

*Zijn er buiten Belgen nog meer kapers (of kopers) op de kust?*

David Wellens (Groep Wellens): 'Uiteraard zijn wij Belgen niet de enige verkopers op de Turkse vastgoedmarkt. Een toeristische trekpleister als Antalya trekt heel wat buitenlandse belangstelling en ik verwacht dat die in de toekomst alleen nog gaat toenemen. Turkije beschikt als vakantieoord over heel wat troeven en daar raakt langzamerhand zowat iedereen van overtuigd. Steden met een toeristisch aanbod liggen goed in de markt, je kan er nog goedkoop investeren in vakantieparken met zeezicht. De grote to-

eristische ketens, zoals de hotelgroepen bijvoorbeeld, begrijpen dat maar al te goed. Zij investeren dan ook op grote schaal in Turkije.'

#### *Heeft Spanje als investeringsland afgedaan?*

**David Wellens (Groep Wellens):** 'Bah, dat hoor je mij niet zeggen, maar de Spanjaarden hebben ergens hun eigen markt kapot gemaakt. Wij zijn momenteel hoofdzakelijk in Turkije actief, maar houden toch ook andere opportuniteiten in het vizier. Kroatië lijkt ook interessant, maar de prijzen daar stijgen al flink. Op de Kroatische markt houden we ons voorlopig afzijdig. De volgende bestemming is mijn inziens het Turkse deel van Cyprus, waar absoluut nog koopjes te doen zijn.'



## Problemen zijn gelukkig van de baan

In Turkije gelden andere wetten, dat is een gegeven waar duidelijk rekening moet mee gehouden worden. Wie er een appartement koopt, koopt er een grondaandeel samen met de gemeenschap van de andere eigenaars. Je wordt dus mede-eigenaar van de grond waarop het complex is gebouwd. Op dat vlak is er alvast geen verschil met de Belgische wetgeving.

*Zitten er dan nergens addertjes onder het gras? We stelden de vraag aan Jan Colson van RZK.*

'Eigenlijk niet, op voorwaarde dat je met een goede makelaar in zee gaat. Om een voorbeeld te geven: bij veel domeinen aan zee kan je in Turkije de strook aan het water niet kopen. Waarom niet? Die is voorzien als militair domein. Je krijgt de grond wel in concessie, bijvoorbeeld om een strand aan te leggen. In geval van oorlog zal de

Turkse staat het strookje land wel opeisen voor militaire doeleinden. Dat zijn allemaal dingen die je moet weten. Wie er geen rekening mee houdt, kan voor minder leuke verrassingen komen te staan.'

*Vorig jaar waren er problemen tussen de overheid en de buitenlandse vastgoedeigenaars. Zijn die opgelost?*

**Jan Colson (RZK):** 'Die zijn gelukkig opgelost. Alles draaide om massale aankopen van duizenden hectaren grond door buitenlandse speculanten. De Turkse staat wou verhinderen dat de grote happen grondgebied in handen van buitenlanders belandden. Plots mocht zonder boe of ba niemand nog vastgoed kopen en dat gedurende een periode van ongeveer zeven maanden. Het probleem is inmiddels opgelost, zodat de onzekerheid ook is weggenomen. Voilà, morgen vertrek ik naar Turkije om een aantal contracten af te sluiten.'

