

# Koopjes op de buitenlandse vastgoedmarkt door nasleep economische crisis.

De buitenlandse vastgoedmarkt zit door de wereldwijde bankencrisis in een impasse. De situatie verschilt van land tot land. In sommige landen zoals Spanje en Ierland was er duidelijk sprake van een overaanbod op de markt. De bouwactiviteiten zijn daar stilgelegd in afwachting dat de markt een nieuw evenwicht heeft bereikt.



De Belgische kopers hebben hun kansen nog niet geroken en wachten braafjes langs de zijlijn de komende gebeurtenissen af. Nochtans zijn er in heel wat landen nieuwbouwprojecten, die stilaan in de afwerkingfase komen, aan scherpe prijzen te koop. Zorg wel dat je investeert in een land waar je zelf graag op vakantie gaat en laat je niet enkel leiden door interessante voorwaarden.

## Portugal

Gommaar De Corte van Vastgoedwereld is recent gestart met een project in de Portugese Algarve. In deze regio is van grote prijschommelingen geen sprake. De streek combineert een aantal van de meest aantrekkelijke factoren uit andere Zuid-Europese landen en herbergt een schat aan historisch en cultureel erfgoed. Bij golf liefhebbers is deze streek, die verschillende keren tot 's wereld beste golfbestemming is uitgeroepen, enorm in trek. De Algarve biedt één van Europa's grootste golfparadijzen met meer dan dertig golfcoursen verspreid over de 150 kilometer lange kustlijn.

**Gommaar De Corte:** "Vastgoed is hier een zeer prijsbestendige investering. We werken samen met een Spaanse opdrachtgever, die alleen kiest voor appartementen van superkwaliteit. Een bouwvergunning kan soms jaren aanslepen, wat snelle poenpakkers uit de Algarve afschrikt. Alleen degelijke partijen houden zich in dit deel van Portugal met vastgoedontwikkeling bezig."

De Algarve is een uitzondering, want de vastgoedcrisis heeft in de rest van Portugal wel hard toegeslagen. Daarin wijkt het niet af van de rest van Zuid-Europa, waar ook rake klappen zijn uitgedeeld.

## Spanje

De prijzen voor Spaans vastgoed zijn, over een periode van anderhalf jaar, 30 tot 40 %

gedaald. Veel eigenaars hebben onder druk moeten verkopen. Bovendien is er nog heel wat 'verborgen vastgoed' op de markt. Sommige eigenaars hebben de hoop gewoon opgegeven en doen zelfs geen poging meer om hun huis of appartement op de markt te brengen.

**Erik Horrix van Steps & Co:** "Het valt moeilijk te voorspellen of de markt al een bodem heeft bereikt. Anderzijds zijn er op de Spaanse markt nu wel degelijk koopjes te doen, zeker voor wie toch al langer van plan was om iets te kopen. Hij of zij kan dat nu zaken doen aan veel aantrekkelijkere prijzen."

Dat Spanje en Portugal zware klappen hebben gekregen, heeft onder andere te maken met het koopgedrag van de Engelsen. Dit waren zware investeerders op de Zuid-Europese markt, maar ook Ierse en Engelse vastgoedmarkt is zwaar getroffen. Waardoor de koopkracht van de Britten sterk is afgenomen."

## Turkije

De Turkse markt heeft goed standgehouden, zeker wat de prijsklasse tussen 40.000 en 80.000 euro betreft. Erik Horrix van Steps & Co: "Dit segment van de markt blijft kopers lokken. Investeren in Turks vastgoed is op de huidige prijsniveaus zeker geen slechte zaak. Bovendien stijgt de Turkse levensstandaard jaarlijks met 15 tot 16 %, wat betekent dat de Turken over meer koopkracht beschikken en dus vaker op zoek gaan naar een tweede (vakantie)verblijf."

Dat de vastgoedmarkt niet is ingestort hangt bovendien samen met de Turkse mentaliteit. De hele familie verzamelt gezamenlijk geld voor de nodige aankopen. Zelden of nooit doen ze een beroep op een lening bij de bank. Op die manier slagen de Turken er in om op een vrij goedkope manier hun vastgoedaankopen te financieren.





## Polen

De Poolse vastgoedmarkt blijkt een echte groeiemarkt. De economie is er als gevolg van de recessie weliswaar vertraagd, maar in veel mindere mate dan bij ons. Het toerisme is er volop in ontwikkeling en dat aan prijzen die ons ronduit belachelijk in de oren klinken.

Erik Horrix: "De prijzen liggen ongeveer één derde lager dan bij ons. De Polen zijn een volkje dat absoluut vooruit wil, het zijn harde werkers die serieus investeren ook in infrastructuur om hun land aantrekkelijker en toegankelijker te maken. De Polen leven graag goed en hebben het geluk dat in hun land vastgoed nog aan betaalbare prijzen te koop staat."

## Kroatië en Rusland

Andere Europese landen zoals Kroatië zijn voorlopig minder interessant. De Azurenkust heeft weinig aan prijs ingeboet en dat is in de eerste plaats het gevolg van het opdruken van de rijke Russen. Die hebben zich onder andere in Saint-Tropez op vrij grote schaal ingekocht waardoor de prijzen voor een modale Belg nog steeds onbetaalbaar blijven.

Overigens is Rusland zelf vanuit vastgoedstandpunt niet interessant als belegging. De mentaliteit van de Russen is heel anders, corruptie viert in dit land nog steeds hoogtij. Dit is ook merkbaar in Letland, waar ruim de helft van de inwoners van Russische afkomst is.

## Dubai

Ook in Dubai zijn er opnieuw koopjes te doen, op voorwaarde dat je in de juiste regio's investeert. Rik Clerckx van Dubai Invest: "Vooral Dubai Marine en Palm Jumeirah zijn echte aanraders. Hier is er nog volop leven in de brouwerij met hippe winkels, hotels en restaurants. In deze streken kun je nog kopen aan de prijzen van twee jaar geleden. Ook de verhuurmarkt blijft goed draaien!"

## Het beloofde land

Enkele jaren geleden had iedereen de mond vol over Dubai als het vastgoedparadijs van de toekomst. De wereldwijde economische crisis gooide helaas roet in het eten. Dit betekent niet dat Dubai afgeschreven is. Als toeristisch paradijs beschikt dit mondaine oord over zoveel troeven dat een come-back er vroeg of laat wel moet komen.

Ook Antonio Pellettieri van P.A. Real Estate gelooft in het herstel van de regio: "Kapitaalkrachtige beleggers mijden risicovolle beleggingen, vastrentende waarden brengen niets meer op. Investeerders kijken uit naar aantrekkelijke alternatieven zoals vastgoed. Automatisch krijgen ze Dubai weer in het vizier. Dit belastingparadijs trekt mensen met geld aan als een magneet."

Dubai ademt een sfeer van luxe uit, al wie er ooit geweest is, beaamt dit. Gebouwen met een paar honderd appartementen zijn er de gewoonste zaak van de wereld. Het is de the place to be voor al wie over geld beschikt. Antonio Pellettieri: "Via verhuur kunnen de investeerders een optimaal rendement halen uit hun belegging. Maar, in een vreemd land met een totaal andere cultuur is het aftasten wie er te vertrouwen valt. Daarom stellen wij ons als Westerse kwaliteitsmakelaar ter beschikking om deze investeerders te begeleiden."

"Wij houden de verhuurders in hun eigen taal op de hoogte van de nodige administratieve verplichtingen en helpen hen met het zoeken naar de geschikte huurder. Dankzij onze jarenlange ervaring als syndicus hebben wij de kennis om investeerders wegwijs te maken doorheen dit prachtige land. Ik heb mijn hart verkocht aan Dubai en maak me sterk dat met al wie met me mee er naar toe gaat hetzelfde gaat gebeuren."

tekst: Jos Sterk

foto's: Toerisme Dubai, Vastgoedwereld en Francis Scheirs