

Nieuwbouwappartementen in 'Crombrugge' in Brugge



Blankenbergse Steenweg 6 - 8, 8000 Brugge

T +32 50 44 49 99 - brugge@dewaele.com



Dit kleinschalige nieuwbouwproject 'Crombrugge' geniet een zeer centrale ligging, op wandelafstand van het centrum van Brugge, met zicht op het water en dichtbij alle invalswegen, openbaar vervoer, tal van winkels en heel wat fiets- en wandelroutes. 'Crombrugge' bestaat uit 24 appartementen met 1 of 2 slaapkamers, allen voorzien van een goeie, zonnige oriëntatie. De appartementen op het...

Aankoopbedrag

€ 195 000,00

- Aantal slaapkamers: 1

Type	Bewoonbare oppervlakte	Grondoppervlakte	Toestand	Nieuwbouw	Bouwjaar
Appartement	59.26 m²	Onbekend	Te koop	Ja	2020

KOSTEN BIJ AANKOOP

Aankoopbedrag	€ 195 000,00
- Grondwaarde	€ 80 000,00
- Constructiewaarde	€ 115 000,00
Registratie-/Verkoopkosten (10,0 %)	€ 8 000,00
Btw (21 %)	€ 24 150,00
Hypotheekkost	€ 1 950,00
Notariskost	€ 4 127,66
Totaal	€ 233 227,66

FINANCIËLE PARAMETERS

Totaal aankoop	€ 233 227,66
- Eigen middelen	€ 39 000,00
- Te ontfangen bedrag	€ 194 227,66
Rentevoet (gemiddelde)	1,65 %
Looptijd	15 jaar
Afbetaling per maand	€ 1 217,73
Maandelijkse eigen inbreng	€ 601,73
Jaarlijkse kosten (12% van verhuurprijs)	€ 1 008,00
Geschatte waardeinstijging	2,00 %

VERGELIJKING MET KLASSIEKE SPAARREKENING

Eigen middelen	Cashflow
€ 39 000,00	€ 94 674,89
Jaarlijks rendement	1,0 %
Opbrengst na 15 jaar	€ 21 646,24

RENDEMENTSBEREKENING

Huurprijs per maand	Bruto rendement (huur / totaal)	Netto rendement ((huur - kost) / totaal)
€ 700,00	3,60 %	3,17 %
Totaalrendement (huur, meerwaarde, financiële hefboom)	4,31 %	
Opbrengst na 15 jaar	€ 118 070,01	



Dewaele Brugge informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

Wil je meer weten, contacteer ons zeker op brugge@dewaele.com of T +32 50 44 49 99

DISCLAIMER

De informatie die wordt verstrekt is een berekening op basis van gegevens uit het verleden. Dit is een simulatie en geen contractueel document. De berekening is een raming en geeft geen zekerheid voor rendementen in de toekomst. De gem. jaarlijkse geschatte waardeinstijging is afgerond afgebeeld waardoor bij het narekenen van de waardebepaling er een verschil zal zijn.

Nieuwbouwwapartementen in 'Crombrugge' in Brugge



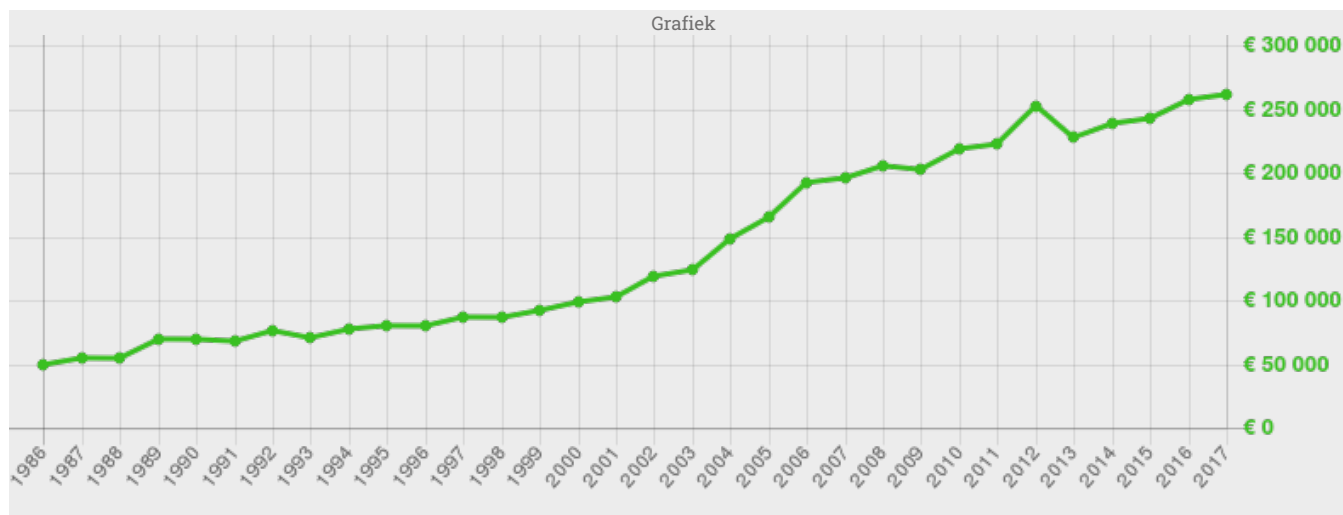
Blankenbergse Steenweg 6 - 8, 8000 Brugge

T +32 50 44 49 99 - brugge@dewaele.com

Evolutie prijzen (appartementen in Brugge - evolutie over de laatste 31 jaar)

Een overzicht van de ingeschatte evolutie van de vastgoedprijzen op de locatie van uw pand en voor het soort pand dat u wil aankopen.

Statistieken: <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers>



Jaarlijks

Effectieve waarde

Jaar	# transacties	Gem. prijs (€)	Gem. stijging	Jaar	# transacties	Gem. prijs (€)	Gem. stijging
1986	163	€ 49 579,00	9,81 %	2002	398	€ 119 091,00	14,83 %
1987	188	€ 55 481,00	11,90 %	2003	416	€ 125 029,00	4,99 %
1988	199	€ 54 976,00	-0,91 %	2004	496	€ 148 513,00	18,78 %
1989	229	€ 70 033,00	27,39 %	2005	561	€ 165 831,00	--
1990	257	€ 69 683,00	-0,50 %	2006	515	€ 192 539,00	16,11 %
1991	231	€ 68 652,00	-1,48 %	2007	451	€ 196 426,00	2,02 %
1992	219	€ 77 031,00	12,20 %	2008	420	€ 205 994,00	4,87 %
1993	184	€ 71 386,00	-7,33 %	2009	427	€ 203 683,00	-1,12 %
1994	268	€ 77 165,00	8,09 %	2010	501	€ 219 190,00	7,61 %
1995	222	€ 80 588,00	4,44 %	2011	483	€ 222 787,00	1,64 %
1996	237	€ 80 977,00	0,48 %	2012	554	€ 253 205,00	13,65 %
1997	249	€ 87 447,00	7,99 %	2013	677	€ 228 058,00	-9,93 %
1998	338	€ 87 264,00	-0,21 %	2014	555	€ 239 661,00	5,09 %
1999	310	€ 92 184,00	5,64 %	2015	446	€ 243 506,00	1,60 %
2000	296	€ 99 321,00	7,74 %	2016	544	€ 257 706,00	5,83 %
2001	320	€ 103 709,00	4,42 %	2017	508	€ 262 397,00	1,82 %

Parameters voor berekening

Gegevens waarop de berekening en inschatting van de meerwaarde van uw pand gebaseerd zijn.

FINANCIËLE PARAMETERS

Eigen middelen	€ 39 000,00
Te ontlenen bedrag	€ 194 227,66
Totaal	€ 233 227,66
Verhuurprijs	€ 700,00
Maandelijkse kosten (12 % van verhuurprijs)	€ -84,00
Maandelijkse eigen inbreng	€ 601,73
Afbetaling per maand	€ 1 217,73
Rentevoet	1,65 %
Looptijd	15 jaar
Huurindex (prognose gezondheidsindex)	1,65 %

MEERWAARDEPROGNOSE VOLGENS STATISTIEK

Gem. meerwaarde van de laatste jaren	Weegfactor	Gewicht
2014 - 2017	3,08 %	35 %
2012 - 2017	0,88 %	30 %
2007 - 2017	3,11 %	20 %
2002 - 2017	5,21 %	10 %
1997 - 2017	5,55 %	5 %
Gem. jaarlijkse geschatte waardestijging		2,76 %

Berekeningen

In onderstaande tabellen ziet u de evolutie van uw kosten, opbrengsten, afbetaling en cash flow, gebaseerd op bovenstaande gegevens. Per maand voor het eerste jaar, per jaar vanaf jaar twee.

Eerste jaar in detail	Huurinkomsten	Kosten	Huuropbrengsten	Afbetaling per maand	Cashflow	Waardebepaling (2,00 %)
Aankoop: € 233 227,66						€ 195 000,00
Sep	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 195 000,00
Oct	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 195 322,06
Nov	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 195 644,65
Dec	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 195 967,77
Jan	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 196 291,43
Feb	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 196 615,62
Mar	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 196 940,35
Apr	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 197 265,61
Mei	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 197 591,41
Jun	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 197 917,75
Jul	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 198 244,63
Aug	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 217,73	€ -601,73	€ 198 572,04

Nieuwbouwappartementen in 'Crombrugghe' in Brugge



Blankenbergse Steenweg 6 - 8, 8000 Brugge

T +32 50 44 49 99 - brugge@dewaele.com

Evolutie per jaar	Huurinkomsten	Kosten	Huuropbrengsten	Afbetaling per jaar	Cashflow	Waardebepaling (2,00 %)
Eerste jaar - Sep 2020	€ 8 400,00	€ -1 008,00	€ 7 392,00	€ 14 612,76	€ -7 220,76	€ 195 000,00
Sep 2021	€ 8 538,60	€ -1 024,63	€ 7 513,97	€ 14 612,76	€ -7 098,79	€ 198 900,00
Sep 2022	€ 8 679,49	€ -1 041,54	€ 7 637,95	€ 14 612,76	€ -6 974,81	€ 202 878,00
Sep 2023	€ 8 822,70	€ -1 058,72	€ 7 763,97	€ 14 612,76	€ -6 848,79	€ 206 935,56
Sep 2024	€ 8 968,27	€ -1 076,19	€ 7 892,08	€ 14 612,76	€ -6 720,68	€ 211 074,27
Sep 2025	€ 9 116,25	€ -1 093,95	€ 8 022,30	€ 14 612,76	€ -6 590,46	€ 215 295,76
Sep 2026	€ 9 266,67	€ -1 112,00	€ 8 154,67	€ 14 612,76	€ -6 458,09	€ 219 601,67
Sep 2027	€ 9 419,57	€ -1 130,35	€ 8 289,22	€ 14 612,76	€ -6 323,54	€ 223 993,71
Sep 2028	€ 9 574,99	€ -1 149,00	€ 8 425,99	€ 14 612,76	€ -6 186,77	€ 228 473,58
Sep 2029	€ 9 732,98	€ -1 167,96	€ 8 565,02	€ 14 612,76	€ -6 047,74	€ 233 043,05
kosten worden nu 18% in plaats van 12%						
Sep 2030	€ 9 893,57	€ -1 780,84	€ 8 112,73	€ 14 612,76	€ -6 500,03	€ 237 703,91
Sep 2031	€ 10 056,82	€ -1 810,23	€ 8 246,59	€ 14 612,76	€ -6 366,17	€ 242 457,99
Sep 2032	€ 10 222,75	€ -1 840,10	€ 8 382,66	€ 14 612,76	€ -6 230,10	€ 247 307,15
Sep 2033	€ 10 391,43	€ -1 870,46	€ 8 520,97	€ 14 612,76	€ -6 091,79	€ 252 253,29
Sep 2034	€ 10 562,89	€ -1 901,32	€ 8 661,57	€ 14 612,76	€ -5 951,19	€ 257 298,36

Verkoop in Oct 2035

€ -97 609,72 € 262 877,77

VERKOOP

Geschatte waarde in Oct 2035	€ 262 877,77
Kosten bij verkoop (4,2350 %)	€ -11 132,87
- Makelaarfee	3,00 %
- Btw	0,7350 %
- Attesten en legal	0,50 %

Cash na verkoop € 251 744,90

HUUROPBRENGSTEN

Huuropbrengsten voor verkoop	€ -97 609,72
Huuropbrengsten tijdens verkoop (4 maand x € 733,71)	€ 2 934,83
Totale som van de maandelijkse eigen inbreng	€ -94 674,89

Samenvatting

Wat is de meerwaarde van het pand dat u op het oog hebt? Hieronder vind u een overzicht van de berekening.

	Rendement bij 2,00 % meerwaarde	Rendement bij 2,76 % meerwaarde	Rendement bij beperkte meerwaarde
Eigen middelen	€ -39 000,00	€ -39 000,00	€ -39 000,00
Totale som van de maandelijkse eigen inbreng	€ -94 674,89	€ -94 674,89	€ -94 674,89
Cash na verkoop	€ 251 744,90	€ 281 712,78	€ 233 227,66
Gecreëerde opbrengst	€ 118 070,01	€ 148 037,89	€ 99 552,77
Rendement op geïnvesteerd kapitaal	88,33 %	110,74 %	74,47 %
Jaarlijks rendement	4,31 %	5,10 %	3,78 %



Dewaele Brugge informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

Wil je meer weten, contacteer ons zeker op brugge@dewaele.com of T +32 50 44 49 99

DISCLAIMER

De informatie die wordt verstrekt is een berekening op basis van gegevens uit het verleden. Dit is een simulatie en geen contractueel document. De berekening is een raming en geeft geen zekerheid voor rendementen in de toekomst. De gem. jaarlijkse geschatte waardeinstijging is afgerond afgebeeld waardoor bij het narekenen van de waardebeoordeling er een verschil zal zijn.