

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

€ 240 000,00

- Aantal slaapkamers: 2

Type	Bewoonbare oppervlakte	Grondoppervlakte	Toestand	Nieuwbouw	Bouwjaar
Appartement	74.12 m²	Onbekend	Te koop	Ja	2020

KOSTEN BIJ AANKOOP

Aankoopbedrag	€ 240 000,00
- Grondwaarde	€ 98 000,00
- Constructiewaarde	€ 142 000,00
Registratie-/Verkoopkosten (10,0 %)	€ 9 800,00
Btw (21 %)	€ 29 820,00
Hypotheekkost	€ 2 400,00
Notariskost	€ 4 384,16
Totaal	€ 286 404,16

FINANCIËLE PARAMETERS

Totaal aankoop	€ 286 404,16
- Eigen middelen	€ 48 000,00
- Te ontfangen bedrag	€ 238 404,16
Rentevoet (gemiddelde)	1,65 %
Looptijd	15 jaar
Afbetaling per maand	€ 1 494,70
Maandelijkse eigen inbreng	€ 790,70
Jaarlijkse kosten (12% van verhuurprijs)	€ 1 152,00
Geschatte waardeinstijging	2,00 %

VERGELIJKING MET KLASSIEKE SPAARREKENING

Eigen middelen	Cashflow
€ 48 000,00	€ 126 741,41
Jaarlijks rendement	1,0 %
Opbrengst na 15 jaar	€ 28 296,23

RENDEMENTSBEREKENING

Huurprijs per maand	Bruto rendement (huur / totaal)	Netto rendement ((huur - kost) / totaal)
€ 800,00	3,35 %	2,95 %
Totaalrendement (huur, meerwaarde, financiële hefboom)	3,89 %	
Opbrengst na 15 jaar	€ 135 098,47	



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.

Nieuwbouwappartementen in 'Crombrugge' in Brugge



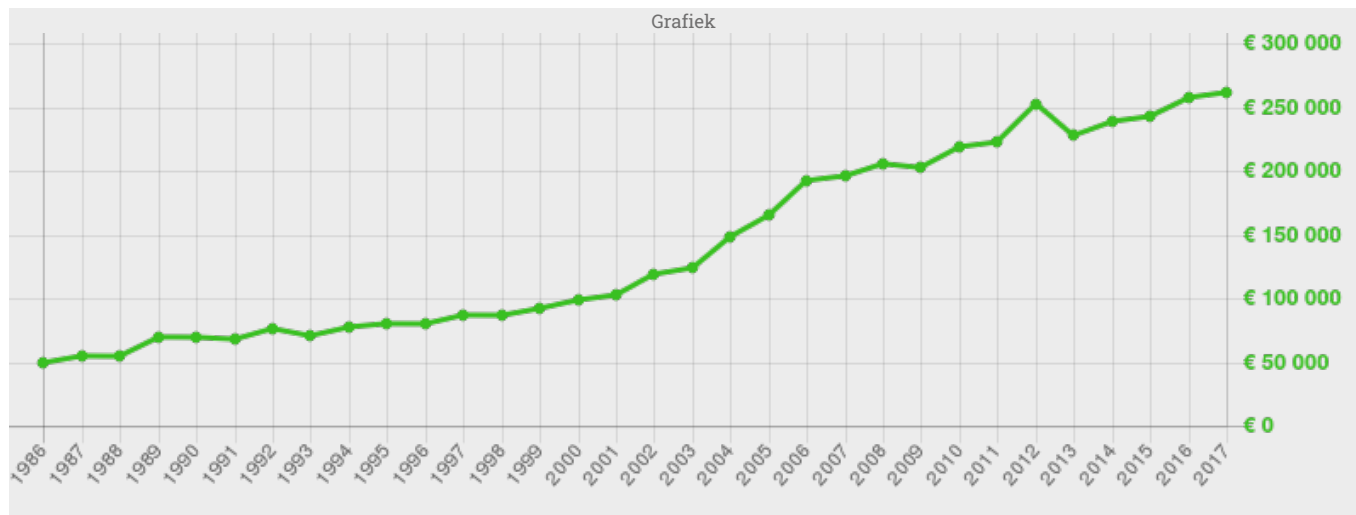
Blankenbergse Steenweg 6 - 8, 8000 Brugge

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	€ 48 000,00
Te ontlenen bedrag	€ 238 404,16
Totaal	€ 286 404,16
Verhuurprijs	€ 800,00
Maandelijkse kosten (12 % van verhuurprijs)	€ -96,00
Maandelijkse eigen inbreng	€ 790,70
Afbetaling per maand	€ 1 494,70
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: € 286 404,16						€ 240 000,00
Sep	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 240 000,00
Oct	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 240 396,38
Nov	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 240 793,41
Dec	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 241 191,10
Jan	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 241 589,45
Feb	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 241 988,45
Mar	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 242 388,12
Apr	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 242 788,44
Mei	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 243 189,43
Jun	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 243 591,07
Jul	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 243 993,38
Aug	€ 800,00	€ -96,00	€ 704,00	€ 1 494,70	€ -790,70	€ 244 396,36

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	€ 9 600,00	€ -1 152,00	€ 8 448,00	€ 17 936,40	€ -9 488,40	€ 240 000,00
Sep 2021	€ 9 758,40	€ -1 171,01	€ 8 587,39	€ 17 936,40	€ -9 349,01	€ 244 800,00
Sep 2022	€ 9 919,41	€ -1 190,33	€ 8 729,08	€ 17 936,40	€ -9 207,32	€ 249 696,00
Sep 2023	€ 10 083,08	€ -1 209,97	€ 8 873,11	€ 17 936,40	€ -9 063,29	€ 254 689,92
Sep 2024	€ 10 249,45	€ -1 229,93	€ 9 019,52	€ 17 936,40	€ -8 916,88	€ 259 783,72
Sep 2025	€ 10 418,57	€ -1 250,23	€ 9 168,34	€ 17 936,40	€ -8 768,06	€ 264 979,39
Sep 2026	€ 10 590,48	€ -1 270,86	€ 9 319,62	€ 17 936,40	€ -8 616,78	€ 270 278,98
Sep 2027	€ 10 765,22	€ -1 291,83	€ 9 473,39	€ 17 936,40	€ -8 463,01	€ 275 684,56
Sep 2028	€ 10 942,85	€ -1 313,14	€ 9 629,70	€ 17 936,40	€ -8 306,70	€ 281 198,25
Sep 2029	€ 11 123,40	€ -1 334,81	€ 9 788,59	€ 17 936,40	€ -8 147,81	€ 286 822,22
kosten worden nu 18% in plaats van 12%						
Sep 2030	€ 11 306,94	€ -2 035,25	€ 9 271,69	€ 17 936,40	€ -8 664,71	€ 292 558,66
Sep 2031	€ 11 493,50	€ -2 068,83	€ 9 424,67	€ 17 936,40	€ -8 511,73	€ 298 409,83
Sep 2032	€ 11 683,15	€ -2 102,97	€ 9 580,18	€ 17 936,40	€ -8 356,22	€ 304 378,03
Sep 2033	€ 11 875,92	€ -2 137,67	€ 9 738,25	€ 17 936,40	€ -8 198,15	€ 310 465,59
Sep 2034	€ 12 071,87	€ -2 172,94	€ 9 898,93	€ 17 936,40	€ -8 037,47	€ 316 674,90

Verkoop in Oct 2035

€ -130 095,50 € 323 541,88

VERKOOP

Geschatte waarde in Oct 2035	€ 323 541,88
Kosten bij verkoop (4,2350 %)	€ -13 702,00
- Makelaarfee	3,00 %
- Btw	0,7350 %
- Attesten en legal	0,50 %

Cash na verkoop € 309 839,88

HUUROPBRENGSTEN

Huuropbrengsten voor verkoop	€ -130 095,50
Huuropbrengsten tijdens verkoop (4 maand x € 838,52)	€ 3 354,09
Totale som van de maandelijkse eigen inbreng	€ -126 741,41

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	€ -48 000,00	€ -48 000,00	€ -48 000,00
Totale som van de maandelijkse eigen inbreng	€ -126 741,41	€ -126 741,41	€ -126 741,41
Cash na verkoop	€ 309 839,88	€ 346 723,42	€ 286 404,16
Gecreëerde opbrengst	€ 135 098,47	€ 171 982,01	€ 111 662,75
Rendement op geïnvesteerd kapitaal	77,31 %	98,42 %	63,90 %
Jaarlijks rendement	3,89 %	4,67 %	3,35 %



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.