

De verhouding tussen huurprijs en locatie op Rotterdam Zuid

04-04-2017 09:42

Voor het Max Property Fund (MPF) is Esther Dekker, directeur bij Max Property, dagelijks bezig met de selectie van het juiste vastgoed om het aan te kopen als belegging.

In vastgoed beleggen doet u uiteindelijk met het doel een goed rendement te behalen. Vaak is de gedachte: hoe hoger de huurprijs, hoe hoger het rendement. Maar betekent dit dat u altijd de huurprijs kunt vragen die u in gedachte heeft om een bepaald rendement te behalen?

Vrije sector

Als we kijken naar Rotterdam Zuid – waat Max Property actief is - dan zijn daar zeker appartementen te koop die in de vrije sector liggen. Een goed teken! Want in de vrije sector bent u immers vrij om uw eigen huurprijs te bepalen. Dat klopt, maar die vlieger gaat helaas niet altijd op. Waarom niet? Simpelweg omdat de doelgroep die in Rotterdam Zuid naar woonruimte zoekt een bepaalde maximale huurprijs kan betalen.

Maximale huurprijs

Hoe zit die verhouding dan in elkaar? In Rotterdam Zuid zien we dat er een plafond is van woningen met een maandhuurprijs van rond de € 885. Woningen die dit aan huur opbrengen zijn compleet gerenoveerd, hebben een goede keuken en badkamer en beschikken over minimaal 3 slaapkamers.

Woningen in het middensegment met 2 slaapkamers en een redelijke keuken en badkamer brengen ongeveer rond de € 750 á € 795 per maand op aan huur. Tot slot worden de woningen met 1 slaapkamer verhuurd rond de € 650 a € 680 per maand. Uitgaande van een nette keuken en badkamer.

Locatie

Zit er nog verschil in huurprijzen in de verschillende locaties op Rotterdam Zuid? Dit verschil is inderdaad aanwezig. We zien dat de huurprijzen het hoogst liggen rond de Veranda en Zomerland. Deze gebieden zijn ook in trek bij expats omdat ze dichtbij de uitvalswegen liggen.

Daarnaast zien we een klein verschil tussen enerzijds de wijken IJsselmonde en Zuidwijk-Pendrecht en anderzijds de wijken Charlois en Carnisse. Dit verschil betreft overigens enkele tientjes per maand. Het is dus niet zo dat een appartement in IJsselmonde veel meer huur opbrengt dan een appartement in Charlois. Dit zal in het rendement nauwelijks merkbaar zijn.

De juiste aankoop

Als wij voor het Max Property Fund (MPF) woningaanbod selecteren, dan kijken we altijd sterk naar de verhuurbaarheid van de woning en de maximale huurprijs. Tevens bekijken we welke investeringen er uiteindelijk in de woning nodig zijn om het object voor de maximale huurprijs te kunnen verhuren. Al deze informatie nemen we mee in ons uiteindelijke bod op een bepaald object.

Doordat we van te voren de maximale huurprijs bepaald hebben weten we wat we maximaal voor een woning willen betalen om een zo hoog mogelijk rendement te behalen. Op die manier zorgen we er bij MPF voor dat onze investeringen altijd veilig en marktconform zijn. Drs.

Esther Dekker is vastgoeddirecteur Max Property en specialist op het gebied van vastgoed en verhuur in Rotterdam.

Wilt u meer weten over investeren in een vastgoedfonds? Neem dan gerust een kijkje op

VASTGOED JOURNAAL

www.maxpropertyfund.com/vastgoedjournaal. Tevens kunt u een persoonlijke afspraak maken met een van onze adviseurs.