

Golden Real Estate - Moet ik investeren in luxevastgoed? Deel 2 – De Franse Riviera

Date : 27 september 2021



In Golden Real Estate neemt vastgoedexpert Ignace Meuwissen u mee achter de schermen van de markt van luxevastgoed. U krijgt een exclusieve inkijk op het hoe, wat en waarom van luxevastgoed. Zoals alles wat met geld heeft te maken, wordt ook het aspect van luxevastgoed met een subjectieve marketing saus overgoten. Meuwissen toont u die markt zoals hij is, zonder saus erop.

Moet ik investeren in luxevastgoed?

Deel 2 – De Franse Riviera

Mijn ervaring in de luxe vastgoed industry, leert mij dat verkopers en kopers heel verschillend kunnen zijn. Dat is zeker zo wanneer je Amerikanen naast Europeanen zet. Amerikanen hebben een totaal andere instelling. Zo denken makelaars dat wat in hotspots als Beverly Hills werkt, ook zal werken in Europa. Niets is minder waar. Soms dringt de vraag zich op of het einddoel de promotie is van de naam van de makelaar of als het gaat om het vastgoed van zijn cliënt.

Property – Palais Venetien in Cannes, dit enorme paleis van 3.000 m² is gebouwd voor de Saoedische zakenman Emad Khashoggi. Het is geïnspireerd op Venetiaanse en Byzantijnse architectuur. De werken begonnen in 1988 maar werden in 1992 om administratieve redenen onderbroken. Zeven jaar later, in 1999, werd de villa eindelijk opgeleverd. In 2010 werd er een indrukwekkende meer met een grote ecologische watermassa toegevoegd in de tuin. In datzelfde jaar werd het paleis verder in detail afgewerkt. Nu al 7 jaar staat het paleis te koop, maar er melden zich geen kopers aan.

Facts

Vraagprijs 2015 € 120.000.000

Leadtime 6 jaar

Property - Johnny Depp – In 2015 zet de filmacteur Johnny Depp zijn landgoed in St Tropez te koop. Hij verleent daarbij een exclusief mandaat aan Sotheby's International France. De voorgestelde verkoopprijs bedraagt 23 miljoen euro. Na zes maanden geduldig wachten, blijkt dat er geen kopers zijn voor het domein. Het management van Johnny Depp kan zijn teleurstelling in de vastgoedmakelaar Sotheby's moeilijk verbergen. De beslissing valt om over te schakelen naar de Amerikaanse manier van aanpakken. De nieuwe vastgoedmakelaar wordt Rick Hilton uit Beverly Hills in samenwerking met Michael Zingraff. Beide gereputeerde makelaars werken onder de vlag van Christies Real Estate International. Zes maanden later wordt de verkoopprijs vastgesteld op 50 miljoen euro. Vier jaar lang daagt er geen enkele potentiële koper op. Het domein staat nu opnieuw te

koop bij Sotheby's en wel voor 55 miljoen euro.

Facts

Vraagprijs 2015 € 23.000.000

Vraagprijs 2016 € 50.000.000

Prijs Verhoging € 27.000.000

Leadtime 7 jaar

Property - Palais Bulles in Théoule-sur-Mer, nabij Cannes. De extra unieke luxewoning Palais Bulles dankt haar naam aan haar architecturaal gewaagde bolvormige kamers. De luxevilla, ook wel omschreven als een 'space castle', was het vakantieverblijf van de Franse mode ontwerper Pierre Cardin. Nog tijdens zijn leven ontving ik een uitnodiging van zijn secretaresse. De mode ontwerper wilde zijn vastgoed op de markt brengen. Dus ging ik het 'space castle' bezoeken. Toegekomen aan de ingang van het indrukwekkend gebouw werd ik vriendelijke ontvangen door een medewerkster van Cardin. Na enige wandelingen in de verschillende ronde kamers bleek dat ik zelf de uitgang niet meer terug vond. Wanneer dat toch het geval was, heb ik de dame vriendelijk bedankt voor de ontvangst. Maar ik vertelde haar dat dit dossier niets voor mij was. Een vastgoedmakelaar van Christies International Real Estate heeft het sindsdien te koop geplaatst en wel voor 350 miljoen euro. Het staat ondertussen al jaren te koop te verkommeren. Als promotie van de vastgoedmakelaar of van het vastgoed?

Facts

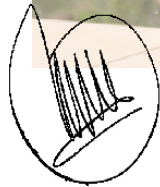
Vraagprijs 2017 350.000.000 euro

Leadtime 5 jaar

Property Koning Leopold II - Villefranche-sur-Mer. De naam alleen zegt het al:

Villa Leopolda. Gebouwd in 1902 in opdracht van de Belgische koning Leopold II, in zijn tijd de rijkste mens ter wereld. Doorheen de geschiedenis zal het immense domein verschillende keren veranderen van eigenaar. Van de Italiaanse eigenaar van Fiat Gianni Agnelli in de jaren '50 tot de bankiersfamilie Safra 30 jaar later. In 2008 bood de oligarch Michael Prochorov zich aan om het estate te kopen aan en wel voor 370 miljoen euro plus nog eens 19 miljoen euro voor het interieur. Hij betaalde prompt een voorschot van 39 miljoen euro. Maar er zijn geen zekerheden in het leven. Op een bepaald moment moest Prochorov zijn fortuin herschikken. De koop werd afgeblazen. Het voorschot was niet terugvorderbaar. De eigenares, mevrouw Lilly Safra, de weduwe van de in 1999 overleden bankier Edmond Saffra, heeft het bedrag van 39 miljoen euro aan liefdadigheid geschonken. De transactie in 2007 kwam tot stand via contacten, netwerken en lobbyen. Hebt u ooit gezien op welke website de Villa Leopolda te koop stond? Het gaat om een off-market property, waar men alleen over fluistert bij de rijken der aarde.

Het is opvallend dat de Europese markt volledig anders is gestructureerd dan de Amerikaanse. Mijn ervaring leert dat de superrijken in Europa hun luxevastgoed steeds betalen uit hun industriële of financiële activiteiten. Jaren terug ben ik gestopt met luxevastgoed te verkopen in Amerika. Ooit werd ik gecontacteerd door de vertrouwenspersoon van Tommy Hilfiger om zijn New-York Plaza Penthouse te verkopen. Ik heb dat geweigerd. Het penthouse is verkocht na 11 jaar wachten op een koper met een prijskorting van 30 miljoen euro. De Amerikaanse mentaliteit verschilt te veel van de onze. In Europa hebben wij een andere verkoopstrategie, meer correct, serieus. Ik concentreer mij liever op de markt die ik ken en waar ik mee vertrouwd ben.



Ignace Meuwissen

Volgende week neem ik jullie mee naar Zwitserland, met een Belgisch tintje

...