

Eersteklas vastgoed blijft relatief aantrekkelijk

De Europese prime vastgoedmarkt laat vanaf medio 2009 weer een krachtig herstel zien. Met als gevolg dat beleggers afgelopen zomer pas op de plaats maakten. Een tijdelijke situatie, volgens CB Richard Ellis (CBRE). Na de daling van de yields op staatsobligaties is prime vastgoed volgens de internationale makelaar namelijk verhoudingsgewijs aantrekkelijk.

In het derde kwartaal van 2010 is het transactievolume op de Europese vastgoedmarkt uitgekomen op €23,1 miljard, een lichte daling ten opzichte van de €24,6 miljard in het tweede kwartaal van dit jaar. Vergeleken met een jaar terug is er echter nog altijd sprake van een flinke toename van 24%.

Grote verschillen

Binnen Europa zijn de verschillen echter groot. Waar bijvoorbeeld Scandinavië en Centraal- en Oost-Europa het beleggingsvolume ruimschoots zagen verdubbelen, lieten de Benelux, Italië en Spanje/Portugal een daling optekenen. In Centraal- en Oost-Europa was Polen goed voor meer dan de helft van het beleggingsvolume van in totaal ruim €1,5 miljard. Het vertrouwen in Polen, dat als enige binnen Europa een recessie wist te voorkomen, is groot en het land behoort voor veel vastgoedbeleggers inmiddels tot de kernmarkten.

Het Verenigd Koninkrijk, de grootste commerciële vastgoedmarkt in Europa, registreerde in het derde kwartaal een 14% hoger beleggingsvolume van €8,8 miljard. De twee andere grote Europese vastgoedmarkten Duitsland en Frankrijk zagen beleggers ook massaal terugkeren met een stijging van het volume tot respectievelijk €3,7 miljard (+35%) en €2,3 miljard (+39%).

Verdere waardestijging

Naast de gebruikelijke seizoensinvloeden schrijft CBRE de lichte daling van het volume in het derde kwartaal toe aan onder meer de toenemende economische onzekerheden en aangekondigde bezuinigingsmaatregelen van overheden in Europa.

Het verruimende overheidsbeleid heeft plaats moeten maken voor bezuinigingen en op dit moment is het nog onduidelijk hoe dit uitpakt voor de gebruikersmarkten. Sommige investeerders stellen daardoor beslissingen uit totdat zij hier een beter beeld van krijgen. Verder maant de krachtige prijsontwikkeling van eersteklas vastgoed in het voorbije jaar tot enige voorzichtigheid. De snelheid waarmee de prijzen zijn hersteld, wordt in de markt als onhoudbaar gezien. De

prijsstijging is dan ook afgenomen, in het bijzonder in markten waar de prijzen het sterkst zijn opgelopen zoals Londen en Parijs.

Tegelijkertijd zaten echter in het voorbije jaar ook staatsobligaties in de lift. In de afgelopen zomermaanden daalde de yields op staatsobligaties verder, waarbij de rente op tienjarige Duitse staatsleningen even een laagterecord bereikte van 2,2%. Dit vergroot volgens CBRE de relatieve aantrekkelijkheid van prime vastgoed. Het verschil tussen de yields op prime vastgoed en staatsleningen is zelfs weer teruggekeerd naar recordniveaus. En dit biedt uitzicht op een verdere waardestijging van prime vastgoed met lange stabiele huurcontracten.

Anti-cyclische beleggers

Voorlopig blijft de focus van vastgoedbeleggers gericht op het prime gedeelte van de markt, zo verwacht de makelaar. Niet alleen zijn banken in feite alleen bereidwillig om leningen te verstrekken voor eersteklas vastgoed, ook op de gebruikersmarkt is er sprake van een duidelijke voorkeur voor dit type vastgoed. Doordat ontwikkelingsactiviteiten zijn teruggeschroefd, kan juist in het topsegment een tekort aan aanbod ontstaan.

Een en ander heeft tot gevolg dat de polarisatie tussen secundair en eersteklas vastgoed, zoals we die in de voorbije anderhalf jaar hebben gezien, voorlopig doorzet. Deze ontwikkeling wordt goed weerspiegeld in de Britse vastgoedmarkt, alwaar prime vastgoed sinds juni vorig jaar met meer dan 25% in waarde is gestegen en secundair vastgoed over het algemeen vlak bleef. Sterker nog, in sommige segmenten trad een waardedaling op.

Voor anti-cyclische beleggers biedt het recordhoge rendementsverschil tussen secundair en prime vastgoed juist kansen. En niet alleen in het Verenigd Koninkrijk, maar in heel Europa. Aangezien de secundaire vastgoedmarkten meer zijn blootgesteld aan de ontwikkelingen in de gebruikersmarkt zullen beleggers daarbij vooral kijken naar landen waar de economie zich het sterkst herstelt. In West-Europa zijn het volgens CBRE vooral Duitsland en Scandinavië die daarvan de komende maanden kunnen profiteren.

copyright © Beurswaage 10 oktober 2010

Gelet op de aard van haar activiteiten is Beurswaage B.V. niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en staat Beurswaage B.V. niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

BEURSWAAGE



Beurswaage B.V.

Stationsweg 44
6861 EJ Oosterbeek

Postbus 479
6710 BL Ede

T (026) 7440033
F (026) 7440034

info@beurswaage.nl
www.beurswaage.nl

Bankrekeningnummer
49.45.47.642

KvK Midden-Nederland
32111454

Wegen naar rendement