

Sentiment vastgoedmarkten keert ten goede

De commerciële vastgoedmarkten laten op dit moment een gemengd beeld zien. Waar de verhuurmarkten nog haperen als gevolg van de fragiele economische omstandigheden, is de beleggingsmarkt weer sterk opgeveerd. Beleggers hebben daarbij vooral oog voor eersteklas vastgoed, hetgeen in combinatie met het karige aanbod tot hogere prijzen leidt.

Met het oog op de uitzonderlijke economische omstandigheden bleven kopers en verkopers in de commerciële vastgoedmarkten vorig jaar massaal aan de zijlijn. Het transactievolume op de Europese vastgoedbeleggingsmarkt kwam in 2009 uit op circa €70 miljard, een historisch scherpe daling van bijna 40% ten opzichte van het jaar daarvoor.

Dieptepunt gepasseerd

Het dieptepunt is echter gepasseerd, zo blijkt uit research van diverse vooraanstaande internationale makelaarsorganisaties. Het herstel dat zich reeds in de tweede helft van vorig jaar aftekende, heeft zich namelijk versterkt doorgezet in de eerste twee kwartalen van 2010. CB Richard Ellis (CBRE) geeft aan dat het Europese transactievolume in het tweede kwartaal is uitgekomen op €23,5 miljard, een toename van 15% ten opzichte van de €20,3 miljard in het eerste kwartaal.

De zeker in vergelijking met dezelfde periode van vorig jaar krachtige toename is tot stand gekomen bij een onzeker marktklimaat. De schulden crisis in een aantal Europese landen domineerde het nieuws en vormt nog steeds een reële bedreiging voor het prille economische herstel. Daarnaast zullen de ingrijpende bezuinigingen die diverse Europese landen hebben aangekondigd een rem zetten op de economische groei in de komende jaren, zo wordt algemeen verwacht.

Toch zijn beleggers in vastgoed een stuk optimistischer vergeleken met een jaar terug, hoewel zij zich nog sterker dan voorheen concentreren op het 'prime' segment. Een vlucht naar kwaliteit derhalve, die zich traditiegetrouw in onzekere tijden voordoet.

Het Verenigd Koninkrijk, Duitsland en Frankrijk waren in het tweede kwartaal de meest actieve markten en goed voor 62% van het totale volume in Europa. De sterkste stijgingen deden zich evenwel voor in de kleinere Europese landen, waaronder Oostenrijk, Ierland en Tsjechië. Verder merkt CBRE op dat de belangstelling voor Polen en Scandinavië (vooral Zweden) toeneemt aangezien deze landen zich kenmerken door een

lage staatsschuld en derhalve geen grootschalige bezuinigingen hebben aangekondigd.

Tot slot is het positief om te zien dat tevens het aantal grote deals weer toeneemt. Duitsland steekt wat dat betreft er bovenuit met 13 transacties met een omvang van minstens €100 miljoen in het eerste halfjaar van 2010. In de veel grotere Britse markt, die bovendien al langer in een herstelfase zit, waren er liefst 25 deals van deze omvang.

Nederlandse beleggingsmarkt

Ook de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt liet in de voorbije maanden een krachtig herstel zien. Uit onderzoek van Jones Lang Lasalle blijkt dat het transactievolume in het eerste halfjaar uit is gekomen op circa €2,4 miljard, hetgeen een stijging is van liefst 45% ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2009. Wel moet daarbij de kanttekening worden geplaatst dat de vergelijkingsbasis uitermate zwak was. Voor geheel 2010 gaat de makelaarsorganisatie uit van een meer gematigde stijging van het beleggingsvolume van 10 tot 15%. Daarmee zou het volume in de Nederlandse markt uitkomen op een kleine €6,0 miljard.

Jones Lang Lasalle verwacht dat het Europese beleggingsvolume dit jaar met 20 tot 30% zal toenemen tot circa €85 miljard, waarmee het niveau van 2002 weer wordt gehaald. Het volume blijft echter wel ruimschoots onder de langjarige trend.

Kantoren zijn op de Nederlandse markt beduidend minder populair dan voorheen, waarbij het aandeel in het totale beleggingsvolume in het eerste halfjaar bleef steken op circa 34% terwijl dat in de afgelopen jaren gemiddeld bijna 60% was. Het aandeel van retailbeleggingen bleef nagenoeg onveranderd op circa 36%, gevolgd door bedrijfsruimte en woningen. Waar institutionele beleggers en vastgoedfondsen in de eerste helft van 2009 een afwachtende houding aannamen, lieten zij zich in de eerste helft van dit jaar weer meer zien. Niettemin waren particuliere beleggers goed voor 41% van het totale beleggingsvolume in deze periode.

Aanvangsrendementen Europa

De grote belangstelling aan de zijde van beleggers voor eersteklas vastgoed in combinatie met een beperkt aanbod resulteerde in de eerste twee kwartalen van 2010 in een neerwaartse druk op de aanvangsrendementen op de Europese commerciële vastgoedmarkten.

Retail

Het netto aanvangsrendement in de retailmarkt daalde in het tweede kwartaal met 8 basispunten ten opzichte van het eerste kwartaal. Vergeleken met een jaar terug kwam het aanvangsrendement in het tweede kwartaal 31 basispunten lager uit. De yield op prime retailvastgoed is daardoor uitgekomen op 5,2%. Dat blijkt uit research van CBRE.

De huurontwikkeling is daarentegen nog matig. De onzekere economische vooruitzichten drukken de vraag naar nieuwe ruimte. Daardoor daalden de huren in het tweede kwartaal met 0,4% ten opzichte van het eerste kwartaal. Als vergeleken wordt met een jaar geleden was er evenwel sprake van een fractionele stijging van 0,2%.

Kantoren

Het aanvangsrendement in de prime kantorenmarkt daalde in het tweede kwartaal met slechts 4 basispunten ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010 en steeg met 50 basispunten ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De relatief sterke daling van de yields in de voorgaande twee kwartalen met 15 basispunten is derhalve tot staan gebracht. De yield kwam daardoor uit op 5,69%.

Het tweede kwartaal liet echter een bescheiden gunstige huurontwikkeling zien. Zo stegen de huren met 0,5% ten opzichte van de eerste drie maanden van het jaar, maar vergeleken met een jaar terug is wel sprake van een daling van 0,8%. Ten opzichte van begin dit jaar noteren de huren echter 1,7% hoger. In de meeste Europese steden bleven de huren stabiel, terwijl die in Londen en Parijs een herstel lieten zien. Analisten van CBRE tekenen aan dat er duidelijke signalen nodig zijn die wijzen op een economisch herstel voordat de huurstijging breed gedragen wordt in de markt.

Industrieel

Tot slot stonden ook de aanvangsrendementen in industrieel vastgoed in het tweede kwartaal onder druk. De yield lag in het tweede kwartaal 7 basispunten lager vergeleken met de eerste drie maanden van het jaar en 34 basispunten vergeleken met een jaar geleden.

De huren bleven in dit segment eveneens vrijwel onveranderd, met een daling van 0,3% van kwartaal op kwartaal en van 1,1% op jaarbasis.

Nederlandse verhuurmarkt

De Nederlandse markt laat een soortgelijk beeld zien als elders in Europa. De verhuurmarkten ontwikkelen zich voorsnog zwak, maar de toegenomen interesse van beleggers in eersteklas vastgoed komt hier en daar tot uiting in stijgende prijzen.

Zo zijn de netto aanvangsrendementen in de belangrijkste kantorenmarkten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven in het eerste kwartaal gedaald. In het tweede

kwartaal bleven zij onveranderd. Dat stelt Jones Lang Lasalle in een recent marktoverzicht. De scherpste aanvangsrendementen worden momenteel in Amsterdam behaald, alwaar een bandbreedte van toepassing is van 5,70%-6,20%. In de andere grote markten liggen de aanvangsrendementen 30 tot 60 basispunten hoger.

De huren in het prime kantorensegment bleven in Amsterdam, Utrecht en Den Haag in het eerste halfjaar stabiel, terwijl die in Eindhoven in het eerste kwartaal licht daalden en in Rotterdam in het tweede kwartaal licht stegen.

Aanvangsrendementen op prime retailbeleggingen in de zes grootste winkelsteden in Nederland daalden in het eerste halfjaar licht. Een daling van 15 basispunten was op te tekenen in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag, terwijl Eindhoven, Maastricht en Utrecht een daling lieten zien van 10 basispunten. Met uitzondering van Amsterdam bleven de huren in de grootste steden stabiel.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het sentiment in de Europese vastgoedmarkten duidelijk beter is vergeleken met een jaar terug. Met het oog op de onzekere economische vooruitzichten zijn beleggers wel risicomijdend, wat tot uiting komt in een toenemende polarisatie tussen prime vastgoed en secundair vastgoed. Gezien de zwakke economische vooruitzichten hoeft een snel herstel van de verhuurmarkten niet verwacht te worden.

copyright © Beurswaage 30 juli 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



Koetshuis Landgoed 't Stort

Amersfoortseweg 7
Postbus 194
3950 AD Maarn

T 0343 455 686
F 0343 840 042

info@beurswaage.nl
www.beurswaage.nl

Bankrekeningnummer
49.45.47.642

KvK Gooi- en Eemland
32111454

Wegen naar rendement