

Vastgoedmarkten Oost-Europa vragen selectieve benadering

Opkomende landen mogen dan momenteel de groei van de wereldeconomie aanjagen, het herstel in Centraal- en Oost-Europa komt vooralsnog slechts langzaam van de grond. En loopt binnen de regio bovendien sterk uiteen.

Vastgoedbeleggers zijn dan ook selectief als het gaat om nieuwe investeringen en kijken vooral naar 'prime' vastgoed in goed presterende landen als Polen en Tsjechië.

Economie Polen

Met een economische groei van 1,8% in 2009 was Polen het enige land binnen de Europese Unie dat een recessie wist te voorkomen. Het land heeft binnen de regio een relatief gesloten economie en profiteerde van een robuuste binnenlandse vraag. De industriële productie had uiteraard te lijden onder de wereldwijde economische malaise, maar is inmiddels weer teruggekeerd naar het niveau van voor de crisis. De vooruitzichten ogen bijzonder gunstig. Zo zal de groei van de Poolse economie naar verwachting versnellen tot 3,0% in 2010, 3,5% in 2011 en 4,8% in 2012.

Ook de fiscale positie van Polen steekt gunstig af bij andere landen in de regio. De geplande toetreding tot de eurozone in 2015 lijkt dan ook geen gevaar te lopen, hoewel het begrotingstekort van 7,1% wel snel teruggebracht dient te worden.

Kantorenmarkt Warschau

Nu blijkt dat Polen relatief ongeschonden uit de recessie is gekomen, hebben vastgoedbeleggers het land weer snel in het vizier gekregen. Het totale beleggingsvolume kwam over het eerste halfjaar van 2010 uit op €621 miljoen, net iets onder de 90% van het totale volume over 2009. Dat blijkt uit research van Jones Lang Lasalle. De makelaar verwacht dat het volume dit jaar de €2,0 miljard zal passeren en ziet de aanvangsrendementen langzaam weer onder druk komen. Dan gaat het vooral om eersteklas vastgoed, waarvan de aanvangsrendementen in zowel kantoren als retail tegen het einde van het jaar duidelijk onder de 7% zullen uitkomen. Voor secundair vastgoed verwacht de makelaar geen grote veranderingen in de huidige aanvangsrendementen van 8% voor kantoren en retail en van boven de 9% van logistieke objecten.

De kantorenmarkt in Warschau, de grootste in Centraal- en Oost-Europa, leeft weer op dankzij de aantrekkende economische groei, waardoor de huren aan het uitbodemen zijn. Nadat de leegstand vorig jaar sterk toenam, is deze op dit moment als het gaat om moderne kantoorpanden in Warschau

gestabiliseerd op circa 8%. Jones Lang Lasalle verwacht echter dat de huren in het prime segment pas vanaf volgend jaar weer kunnen aantrekken. Verder blijft ook de vraag naar winkelcentra in Warschau robuust dankzij de goede ontwikkeling van de retailverkoop en de op de lange termijn verwachte toename van de koopkracht van de Poolse consument. De leegstand is momenteel stabiel op circa 1%.

Economie Tsjechië

De zwaar op de export leunende open economie van Tsjechië had het vorig jaar zwaar te verduren en liet een historische krimp zien van 4,1%. De export naar belangrijke Europese handelspartners als Duitsland zakte in elkaar. Van de industriële productie wordt liefst 80% geëxporteerd, waarbij de auto-industrie zeer belangrijk is. De economie van Tsjechië lifte in het eerste halfjaar van 2010 mee op een herstel van de buitenlandse vraag. De overheid verhoogde onlangs haar prognose voor geheel 2010 van 1,5% naar 1,6%, maar stelde tegelijkertijd haar raming voor 2011 neerwaarts bij van 2,4% naar 2,3%. Het herstel verloopt dit jaar derhalve iets sneller dan verwacht, maar blijft kwetsbaar vanwege de zwakke vraag in Europa. De groei wordt volgens economen volgend jaar ook gedrukt door het streven van de nieuwe regering om de begroting snel op orde te brengen. Het begrotingstekort, dat vorig jaar snel steeg tot 5,9% van het BBP, zal dit jaar worden teruggebracht naar 5,3% en volgend jaar naar 4,6%. De staatsschuld van 35,4% van het BBP in 2009 behoort tot de laagste binnen de Europese Unie en vormt geen bedreiging voor toetreding tot de eurozone.

Kantorenmarkt Praag

Kortom, net als Polen staat Tsjechië er relatief goed voor. En dat is ook te merken aan de belangstelling van vastgoedbeleggers. Uit research van CB Richard Ellis blijkt dat het beleggingsvolume in het eerste halfjaar ruimschoots verdubbelde naar circa €196 miljoen. Naast vooral lokale investeerders zijn onder meer de Duitse open-end fondsen weer actief. Zij kijken met interesse naar de kantorenmarkt in Praag, maar door het beperkte aanbod van eersteklas vastgoed komen deals moeilijk tot stand. De aanvangsrendementen in de prime kantorenmarkt van Praag zijn volgens Jones Lang Lasalle redelijk stabiel ten opzichte van een jaar terug op 7-7,25%. Dat geldt ook voor de huren, zij het dat de leegstand in het tweede kwartaal steeg van 11,8% naar 13,8% door het op de markt komen van nieuwe ruimte.

copyright © Beerswaage 2 september 2010

Gelet op de aard van haar activiteiten is Beerswaage B.V. niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en staat Beerswaage 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