

'Kantoorbeleggingen in Europa in trek, winkels uit de gratie'

28-10-2013 22:31

Beleggers hebben het laatste halfjaar aanzienlijk meer geïnvesteerd in Europees vastgoed. Vooral de investeringen in kantoorpanden zijn de afgelopen zes maanden gegroeid. Bijna 40% van alle investeringen die in de eerste helft van 2013 werden gedaan, had betrekking op kantoorgebouwen, een toename van 7% vergeleken met de tweede helft van 2012. Het aandeel investeringen in winkelpanden daalde met 8% tot 19% en bijna 20% van het kapitaal werd geïnvesteerd in woonruimte. Dit blijkt uit een analyse van KPMG van de Europese vastgoedmarkt.

Fabrieksgebouwen waren in de eerste zes maanden van 2013 goed voor ruim 20% van de investeringen. Vooral onroerend goed in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland was de laatste zes maanden in trek bij investeerders. Deze landen trokken ruim 50% van de totale investeringen aan. In Duitsland stegen de totale investeringen met ruim 20%, vooral als gevolg van de verkoop van een groot aantal huurwoningen door Bayern LB aan Patrizia voor een bedrag van 2,45 miljard euro. De stijging in het Verenigd Koninkrijk bleef beperkt tot iets meer dan 10%, vooral vanwege een gebrek aan onroerend goed in het gebied rondom Londen.

Risico's nemen

"In de overige landen is ook duidelijk sprake van toenemende aandacht van beleggers voor vastgoed", zegt Hans Grönloh, partner bij KPMG en deskundige op het gebied van onroerend goed. Grönloh: "Bovendien investeren bedrijven niet alleen meer in zekerheid en toplocaties. Zij durven weer risico te nemen en te investeren in diverse vormen van onroerend goed, vooral in Spanje en Italië."

De toegenomen belangstelling voor vastgoedtransacties in landen als Spanje en Italië kan volgens Grönloh worden verklaard door de verbeterde economische vooruitzichten en het relatief grote gat dat er bestaat in de vastgoedopbrengsten tussen de landen in het noorden en het zuiden van Europa. Grönloh: "In het tweede kwartaal van dit jaar was het rendement van de investeringen die gedaan waren in kantoorgebouwen in bijvoorbeeld het Verenigd Koninkrijk en Duitsland ruim 2% hoger dan vergelijkbare investeringen die in de Scandinavische landen waren gedaan. Dat betekent dus dat investeerders een afweging moeten maken tussen enerzijds gezonde rendementen en anderzijds relatief verzadigde markten. Het gevolg hiervan is dat investeerders weliswaar ook kijken naar de wat minder prominente locaties in de verzadigde markten, maar dat de aandacht blijft uitgaan naar investeringen in vastgoed van hoge kwaliteit op favoriete locaties die gebaseerd zijn op lange termijn-lease contracten en degelijke convenanten."

Opkomst niet-banken als kapitaalverschaffer

Overigens moet volgens Grönloh ook de nodige aandacht uitgaan naar de herfinanciering van de vastgoedinvesteringen. Grönloh: "Hoewel in de belangrijkste vastgoedmarkten de nodige vorderingen gemaakt worden met het terugdringen van de schuldposities en vergeleken met vorig jaar aanzienlijke reducties hebben plaatsgevonden in Spanje, Ierland, het Verenigd Koninkrijk, Duitsland en Nederland, valt er in Europa nog altijd een aanzienlijk gat te overbruggen als het om de financiering gaat. Ik verwacht dan ook dat gezien de mogelijkheden die er nu zijn om forse rendementen te behalen op investeringen steeds meer niet-banken als kapitaalverschaffer actief zullen worden op de vastgoedmarkt."