VASTGOED JOURNAAL

Reactie Jones Lang LaSalle op commentaar Vastgoedjournaal

01-03-2010 14:07

Vastgoedjournaal publiceerde vorige week een eigen commentaar op het recente Global Market Perspective rapport van Jones Lang LaSalle. In dit rapport signaleert JLL een flinke stijging van het eigen vermogen bij vastgoedbeleggers maar dat er een geschikte aanwending ervoor ontbreekt. Ruben Langbroek, hoofd Research van Jones Lang LaSalle in Amsterdam krijgt van Vastgoedjournaal het laatste woord.

Langbroek: "Ik denk dat het belangrijk is te realiseren dat er een verschil is tussen partijen die willen en/of kunnen investeren, maar dat om diverse redenen niet doen.

Uiteraard is het hebben van een eigen vermogen buffer juist nu van belang. Er volgen dit jaar ongetwijfeld nog afwaarderingen. Daarnaast zijn partijen beursgenoteerde partijen vorig jaar bezig geweest met verkopen binnen hun portefeuille en, vanuit anti-cyclisch beleid, juist nu bezig om hun portefeuilles op te bouwen. Echter, zij zijn zeer selectief ten aanzien van nieuwe acquisities en gaan vooralsnog voor objecten met een laag risicoprofiel. Dit betekent langjarige huurcontracten, solvabele huurders en 'prime' vastgoed op goede locaties. Er is momenteel een tekort aan aanbod van dit type beleggingen, waardoor prime aanvangsrendementen in verschillende regio's aanscherpen. Hetzelfde geldt voor private beleggers, die momenteel eveneens prime beleggingsproduct nastreven, maar daarnaast in staat zijn scherpere prijzen te betalen. Ook een aantal Duitse fondsen is, dankzij recente kapitaaltoestroom, actiever op Europese vastgoedmarkten.

Datgene wat momenteel in grotere hoeveelheden op de markt wordt aangeboden, voldoet meestal niet aan de eisen van beleggers, met verder stijgende aanvangsrendementen tot gevolg. Momenteel is niet-verhuurd secundair vastgoed niet te financieren en nauwelijks verkoopbaar."

"Wat China betreft; door het flexibel monetair beleid en fiscale stimuleringsmaatregelen groeit de economie hard (meer dan 10% in december 2009) en als gevolg daarvan stijgt de inflatie momenteel snel. Echter, de reden dat deze cijfers zo hoog liggen, komt mede vanwege de vergelijkingsbasis. Aangezien de economische groei in 2008 zo laag lag, komt die groei nu relatief hoger uit. Desalniettemin trapt de Chinese overheid flink op de rem, door kapitaal aan de markt te onttrekken en een hogere kapitaaldekkingseis aan banken te stellen.

De vastgoedbeleggingsmarkt in China laat inderdaad een bubbel zien. Na de ineenstorting van de prijzen aan het begin van de crisis, schieten ze nu weer omhoog. In die zin is er dus wel degelijk sprake van herstel, al zijn wij wel bezorgd over de snelheid waarmee dat herstel is ingezet en daarmee dus ook de robuustheid ervan. Het rapport gaat echter vooral in op de gebruikersmarkt. Door de sterke economische groei, breiden (financiële) bedrijven in groot tempo uit, waardoor de opnamedynamiek groeit en huurprijzen voor toplocaties stijgen. Desalniettemin zeggen we in het rapport dat 2010 een gemengd jaar wordt, waarbij het eerste halfjaar nog relatief voorzichtig is, met de mogelijkheid dat de gebruikersmarkten in de tweede helft van het jaar verder aantrekken. Bovendien verwachten we dat de netto-absorptie (groei van de voorraad in gebruik) voorlopig onder het niveau van voor de crisis blijft", aldus Langbroek in zijn reactie op het VJ Commentaar.