

-16%

Het aantal vastgoedtransacties in Nederland is flink gedaald door de coronacrisis. Beleggers hebben nog nauwelijks interesse in winkels, hotels en kantoren. Het bedrag dat zij in Nederlands vastgoed staken, daalde in de eerste helft van dit jaar met 16% ten opzichte van dezelfde periode in 2019. Vooral voor winkels en hotels zijn de cijfers desastreus.

CBRE: belegger heeft nauwelijks interesse meer in vastgoeddeals

Erik van Rein
Amsterdam

Het aantal vastgoedtransacties in Nederland is flink gedaald door de coronacrisis. Beleggers hebben nog nauwelijks interesse in winkels, hotels en kantoren.

In logistiek, woningen en zorgcentra wordt nog wel geïnvesteerd, maar ook daar gaat minder geld in om dan in voorgaande jaren. Dat blijkt uit de halfjaarcijfers van vastgoedadviseur CBRE over de Nederlandse vastgoedmarkt, die vorig jaar nog een recordjaar van €20 mrd beleefde.

Een recordjaar is nu uitgesloten, al blijft onderzoeker Joep van Vliet nog redelijk optimistisch. 'In vergelijking met de vorige crisis blijft de internationale belegger wel aanwezig in Nederland, zijn de beleggingen minder gefinancierd met vreemd vermogen en wordt er meer in veilige sectoren zoals woningen belegd', zegt hij.

Toch zijn die beleggers nu een stuk minder actief. Het bedrag dat zij in Nederlands vastgoed staken, daalde in de eerste helft van dit jaar met 16% ten opzichte van dezelfde periode in 2019. Dat het daarbij bleef, is te danken aan het eerste kwartaal, want het totale transactievolume daalde in het tweede kwartaal met iets meer dan een vijfde ten opzichte van 2019.

Voor winkels en hotels zijn de cijfers desastreuzer. Vooral in het tweede kwartaal van dit jaar, dat volledig binnen de lockdownmaatregelen viel, bleven beleggers massaal weg bij die vastgoedtakken. Zij staken in die periode slechts €79,3 mln in winkels, terwijl dat in het tweede kwart van vorig jaar nog €457 mln was.

Beleggingen in wijkcentra met supermarkten en de bekende winkelstraten in grote steden kunnen nog op interesse rekenen. 'Het topsegment blijft nog lopen, al vragen beleggers een kleine korting', zegt Erik Langens van CBRE.

Ook beleggingen in hotels liepen fors terug. In de eerste helft van dit jaar werd daar €140 mln in belegd, bijna de helft minder dan vorig jaar. Vooral in de doorgaans

drukkere tweede helft van het jaar zullen de deals opdrogen. CBRE verwacht dat er in totaal tussen de €300 mln en €500 mln naar hotels gaat. Als dat klopt, kan het transactievolume tot 87% ten opzichte van vorig jaar dalen.

Hotels zijn geraakt door het wegblijven van toeristen en zakelijke evenementen zoals conferenties en dat maakt de categorie onaanrekkelijk voor beleggers. In de voorgaande jaren stroomde er wel geld naar deze vastgoedtak — ook omdat beleggers op zoek waren naar rendement. 'Deze crisis zorgt er wel voor dat sommige beleggers iets minder naïef in die hotelmarkt stappen en dat het een wat specialistischer markt wordt', zegt Van Vliet.

Sinds het thuiswerken gaat er ook flink minder geld om in kantoorvastgoed. In het tweede kwartaal van vorig jaar ging er nog €1 mrd naar Nederlandse kantoorruimte. Dat was het afgelopen kwartaal slechts €357 mrd. Het kantoorverhuurvolumedaalde in

€79,3 mln

Dit kwartaal werd €79,3 mln in winkels belegd, tegenover €457 mln een jaar eerder.

de eerste helft van dit jaar met iets meer dan een kwart.

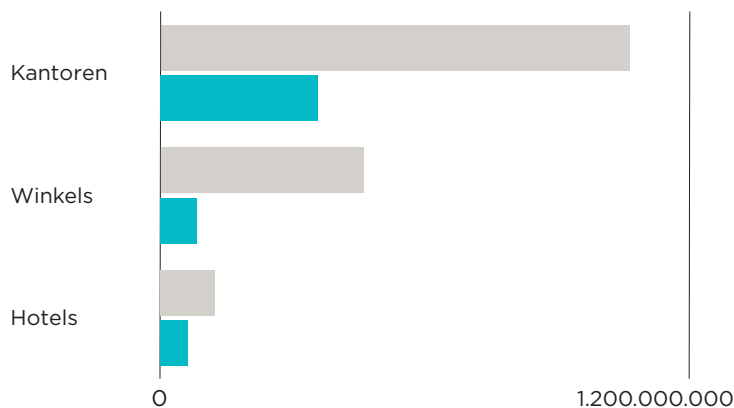
Bedrijven verhuizen nu niet en dat maakt beleggers afwachtend. 'Ze zijn veel kritischer', zegt Langens. 'Er is veel interesse in kantoren op goede locaties, dus waar het verhuurrisico minder is, maar die zijn nu juist niet op de markt.'

Alleen beleggingen in logistiek en woningen lopen nog redelijk door — ook voor internationale beleggers. Zo maakte de Duitse vermogensbeheerder DWS deze week nog bekend in de eerste helft van dit jaar €400 mln in een woningportefeuille te steken. Toch lopen de investeringen ook in deze categorie terug dit jaar. 'Die beleggers zijn natuurlijk ook niet blind voor de crisis, ze letten vooral op de betaalbaarheid van die woningen. Vooral de dure kant van de verhuurmarkt ondervindt nu problemen', zegt Van Vliet.

Handen af van kantoren, winkels, hotels

Beleggingsvolume (€) tweede kwartaal t.o.v. jaar eerder.

■ Q2 2019 ■ Q2 2020



© FD | BRON: CBRE