

Weinig herstel op Nederlandse vastgoedmarkt.

Het blijft kwakkelen op de Nederlandse vastgoedmarkt. Na een beroerd 2023 steeg vorig jaar het bedrag dat beleggers investeerden in Nederlands commercieel onroerend goed, maar die groei kwam vooral op het conto van de woningmarkt. De handel in onder andere winkels, logistieke hallen en kantoren bleef nog altijd ver achter bij de periode voor de coronacrisis.

In totaal verhandelden beleggers vorig jaar tussen de €9,8 mrd en €11,6 mrd aan Nederlands vastgoed, blijkt uit opgevraagde cijfers door het FD bij vier grote vastgoedadviseurs. Ten opzichte van 2023, toen de markt voor commercieel vastgoed grotendeels op slot zat, gaat het om percentuele stijgingen tot ruim 30%.

‘Maar die percentages zijn allemaal relatief’, zegt Erik Langens, managing director bij CBRE. ‘2023 was een slecht jaar met historisch lage volumes. De schrik zat er goed in.’ In de precoronajaren 2018 en 2019 lag het geïnvesteerde bedrag gemiddeld op ruim €20 mrd.

‘Ik had verwacht dat 2024 iets positiever zou uitvallen’, zegt Sven Bertens, hoofdonderzoeker bij vastgoedadviseur JLL. ‘Maar er is nog steeds best wat onrust in de markt, waardoor beleggers meer zekerheid vragen en langer de tijd nemen voor een investeringsbeslissing. Dat zie je vooral terug in het beperkte aantal grote transacties.’

Gestegen rentes.

Door de sinds 2022 snel gestegen rentes op de kapitaalmarkten is vastgoed voor beleggers onaantrekkelijker ten opzichte van bijvoorbeeld staatsobligaties. Ook is het sindsdien duurder om kantoren, winkels en woningen te financieren. Transacties bleven daardoor uit en vastgoedwaardes kelderden met vaak tientallen procenten.

Nu de rentes op de kapitaalmarkten vorig jaar stabiliseerden en de meeste afwaarderingen achter de rug zijn, zien vastgoedadviseurs traag herstel. Jos Hesselink, hoofd onderzoek bij Cushman & Wakefield, spreekt van een jaar ‘met een lach en met een traan’. Volgens Cushman is het gestegen beleggingsvolume vrijwel volledig toe te schrijven aan toegenomen investeringen in woningen.

Uitponders

Ook Colliers, CBRE en JLL zagen vorig jaar dat beleggers vooral actief waren op de woningbeleggingsmarkt. Deels ging het om beleggingen in nieuwbouwprojecten, maar ook om investeringen in zogeheten uitpondportefeuilles. Private investeerders en family offices, waaronder Grouwels, Daelmans en Urban Interest, kochten bij verschillende partijen huurwoningen op. Ze willen deze één voor één doorverkopen aan particulieren.

Bekend voorbeeld is de Canadese vastgoedbelegger Eres, die afgelopen jaar in meerdere transacties voor ongeveer €850 mln meer dan drieduizend huurwoningen verkocht. 'Vermogensbeheerders verkopen hun verouderd of niet-strategisch bezit aan private investeerders die deze gebouwen uitponden. Hiermee wordt een aanzienlijk deel van de huurwoningen onttrokken aan de bestaande huurmarkt', zegt Dré van Leeuwen, directeur bij vastgoedadviseur Colliers. 'Dit staat nog los van de verkoop van huurwoningen door kleine particuliere beleggers.'

'Enorme impact'.

De achterblijvende investeringen hebben volgens adviseurs meerdere oorzaken. Zij noemen onder meer de geopolitieke onrust, het wegblijven van buitenlandse beleggers, onzekerheid over het kantoorgebruik door thuiswerken en de in de ogen van veel vastgoedbeleggers te hoge overdrachtsbelasting van 10,4%.

Colliers noteerde een daling in het totale aantal verkopen van 899 in 2023 naar 784 vorig jaar. Vooral kantorentransacties bleven achter, aldus Van Leeuwen. 'Die markt bereikte begin vorig jaar zijn dieptepunt. Dan zie je dat de hoge overdrachtsbelasting van 10,4% echt een belemmering is om weer in te stappen, vooral voor buitenlandse beleggers. Als je als belegger een horizon hebt van vijf tot zeven jaar, heeft een hoge belasting enorme impact.'

Hollands glorie.

Volgens CBRE daalde het aandeel buitenlandse investeerders van 58% naar 35%. 'In onzekere tijden zie je altijd dat investeerders zich sneller richten op hun thuismarkt', zegt Langens. Ook wijst hij op de hogere Nederlandse belastingdruk ten opzichte van andere landen.

Meevaller voor vastgoedbeleggers is het kabinetsvoornemen om de overdrachtsbelasting voor woningen vanaf 2026 te verlagen naar 8%. Dat kan buitenlandse beleggers mogelijk weer overhalen terug te keren en dat is volgens Langens hard nodig. 'Alleen al voor de woningbouwdoelen tot en met 2030 zijn honderden miljarden euro's nodig. Met alleen Nederlands kapitaal kom je nooit aan dit soort enorme bedragen.'

Het gevolg is mogelijk wel dat beleggers dit jaar juist terughoudender zijn. De vier vastgoedadviseurs denken dat beleggers tussen de €11,6 mrd en €13,3 mrd in vastgoed zullen handelen. Die relatief lage bedragen zijn niet alleen het resultaat van onvoorspelbare factoren zoals het handelsbeleid van de aanstaande Amerikaanse president Donald Trump, maar ook van de voorgenomen lagere overdrachtsbelasting. 'De verwachting is dat daardoor vooral in de tweede helft van 2025 veel woningbeleggers gaan afwachten en hun transacties voor bestaande huizen uitstellen naar begin volgend jaar', zegt Hesselink van Cushman.